



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 402]

भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 20 जुलाई 2018—आषाढ़ 29, शक 1940

नगरीय विकास एवं आवास विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 20 जुलाई 2018

क्रमांक एफ 3-72/2014/32 :- नियमों का निम्नलिखित प्रारूप जिसे राज्य सरकार मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 85 सहपठित धारा 24 की उपधारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, बनाना प्रस्तावित करती है, एतद्वारा उक्त अधिनियम की धारा 85 की उपधारा (1) द्वारा अपेक्षित किए गए अनुसार उन समस्त व्यक्तियों की जिनके की उससे प्रभावित होने की संभावना है, जानकारी के लिए प्रकाशित किया जाता है और एतद्वारा यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश राजपत्र में इस सूचना के प्रकाशित होने की तारीख से तीस दिन की अवधि के अवसान पर उक्त संशोधन प्रारूप पर विचार किया जाएगा।

किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर जो उक्त प्रारूप के संबंध में प्रमुख सचिव, मध्यप्रदेश शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल को किसी भी व्यक्ति से उपरोक्त विनिर्दिष्ट कालावधि के अवसान पर या उससे पूर्व प्राप्त हो राज्य सरकार द्वारा विचार किया जाएगा, अर्थात्:-

प्रारूप नियम

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ -

(एक) इन नियमों का संक्षिप्त नाम "मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018" है।

(दो) इनका विस्तार समस्त "लोक परियोजनाओं", "उत्पादन क्षेत्रों" तथा "प्राप्ति क्षेत्रों" में होगा जो मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 2 के अधीन इस रूप में घोषित किए जाते हैं।

(तीन) ये नियम मध्यप्रदेश राजपत्र में इनके प्रकाशन के दिनांक से प्रवृत्त होंगे।

(चार) ये नियम ऐसे भूखण्डों तथा भूमि को भी लागू होंगे, जिन्हें कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा पूर्व में अधिग्रहीत किया जा चुका है या फिर जिन्हें इन नियमों के प्रभावशील होने से पूर्व सार्वजनिक प्रयोजन हेतु अभिकरण को निहित या अभ्यर्पित किया जा चुका है तथा जहां किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का भुगतान किसी भी रूप में नहीं किया गया है।

2. परिभाषाएं—

(एक) इन नियमों में जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो —

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है "मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973)";
- (ख) "अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र" से अभिप्रेत है प्रचलित विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार आधार निर्माणयोग्य क्षेत्रफल के अतिरिक्त फर्श क्षेत्रफल, वर्गमीटर में;
- (ग) "प्राधिकारी" से अभिप्रेत है राज्य सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित अधिकारी है जो संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग में सहायक संचालक की पदप्रेणी से कम का न हो ;
- (घ) "आधार फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्रेत है ऐसे फर्श क्षेत्र अनुपात जो विकास योजना में विनिर्दिष्ट किए गए अनुसार समस्त भूखण्ड स्वामियों को बिना किसी लागत या प्रभार के उपलब्ध है तथा जिसे अनुज्ञेय सीमा के भीतर फर्श क्षेत्रफल स्थान के अतिरिक्त क्रय किया जा सकता है। यह फर्श क्षेत्र अनुपात मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2 के उपनियम (30) में परिभाषित अनुसार होगा ;
- (ङ) "विकास अधिकार प्रमाण पत्र" से अभिप्रेत है एक प्रमाण पत्र जो इसके धारक को हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रदान करता है तथा जिसे राज्य सरकार द्वारा इस प्रयोजन हेतु अधिकृत किसी प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाता है ;
- (च) "विकास अधिकार प्रमाण पत्र लेखा" से अभिप्रेत है प्राधिकारी द्वारा संधारित एक सारणीकृत लेखा जिसमें उत्पादन क्षेत्र, कुल आवंटित क्षेत्र, किसी भी समय स्थानांतरित क्षेत्र, ऐसे क्षेत्र को खरीदने वाले व्यक्ति तथा प्राप्त क्षेत्र की प्रविष्टियां हों;
- (छ) "संचालक" अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के अधीन नियुक्त किया गया अधिकारी होगा ;

- (ज) "प्ररूप" से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप ;
- (झ) "उत्पादन क्षेत्र" से अभिप्रेत है, किसी लोक परियोजना के लिये प्रस्तावित क्षेत्र जिसमें सम्मिलित हैं सरकार और उसके उपक्रमों द्वारा संबंधित योजना क्षेत्र में लोक प्रसुविधाएं तथा सुविधाएं, आमोद-प्रमोद; परिवहन, गंदी बस्ती पुनर्वासन, लोक गृह निर्माण तथा कोई अन्य विशेष उपयोग, जो ऐसे प्ररूप में, जैसा कि विहित किया जाए, अधिसूचित किया जायेगा, जैसा कि इसे प्ररूप-1 में अधिसूचित किया गया है;
- (ञ) "सरकार" से अभिप्रेत है मध्यप्रदेश सरकार ;
- (ट) "कार्यान्वयन अभिकरण" से अभिप्रेत है सरकार, इसके उपक्रम, नगरीय स्थानीय निकाय, सरकार द्वारा गठित कोई सांविधिक निकाय या कोई विशेष निकाय;
- (ठ) किसी परियोजना के संबंध में "प्रभाव क्षेत्र" से अभिप्रेत है परियोजना क्षेत्र से लगा हुआ क्षेत्र जहां परियोजना के क्रियान्वयन के फलस्वरूप अधिक घनत्व तथा मिश्रित भूमि उपयोग की मांग होगी ;
- (ड) "प्राप्ति क्षेत्र" से अभिप्रेत है संचालक द्वारा अधिसूचित ऐसा क्षेत्र जहां कोई व्यक्ति आधार फर्श क्षेत्र अनुपात की अपेक्षा अधिक फर्श क्षेत्र निर्माण हेतु अर्जित अधिकार का उपयोग करने हेतु अनुज्ञात है। प्राप्ति क्षेत्र को निवेश क्षेत्र के अन्तर्गत कहीं भी प्ररूप-2 में अधिसूचित किया जा सकता है। उत्पादन क्षेत्र तथा प्रभाव क्षेत्र को प्राप्ति क्षेत्र के रूप में भी अधिसूचित किया जा सकता है;
- (ढ) "विकास अधिकारों का हस्तांतरण" से अभिप्रेत है भूमि के स्वामी द्वारा अभ्यर्पित अथवा त्यजित क्षेत्र की युक्तियुक्त क्षतिपूर्ति के बदले में अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र की निश्चित मात्रा उपलब्ध कराना ताकि वह अधिक निर्मित-क्षेत्र का या तो उपयोग स्वयं कर सके अथवा उसे अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र की आवश्यकता वाले किसी अन्य व्यक्ति को अन्तरित कर सके।
- (दो) शब्द तथा अभिव्यक्तियां जिन्हें इन नियमों में प्रयोग किया गया है किन्तु परिभाषित नहीं किया गया है, का वही अर्थ होगा जैसा कि इन्हें अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

3. उत्पादन क्षेत्र संबंधी अधिसूचना—

- (एक) कार्यान्वयन अभिकरण, संचालक को, किसी क्षेत्र को उत्पादन क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया जाना प्रस्तावित करेगी। कार्यान्वयन अभिकरण, संचालक को किसी प्रभाव क्षेत्र को प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किये जाने हेतु भी प्रस्तावित कर सकेगा।
- (दो) उत्पादन क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया क्षेत्र, लोक परियोजना का आंशिक या पूर्ण भाग होगा, जिसमें सम्मिलित है, सरकार और उसके उपक्रमों द्वारा संबंधित योजना क्षेत्र के अन्तर्गत लोक प्रसुविधाएं तथा सुविधाएं, आमोद-प्रमोद, परिवहन, गन्दी बस्ती पुनर्वासन, लोक गृह निर्माण, अधोसंरचना तथा अन्य कोई विशेष उपयोग।
- (तीन) कार्यान्वयन अभिकरण अपनी परियोजना को चरणबद्ध रीति द्वारा चिन्हांकित कर सकेगा तथा इसे संचालक द्वारा निम्न में से किन्हीं भी तीन प्रक्रमों के अनुसा अधिसूचित कर सकेगा :
- (क) परियोजना के प्रारंभ होने से पूर्व
- (ख) कार्यान्वयन प्रक्रम के दौरान
- (ग) लोक परियोजना के समापन उपरांत।
- (चार) कार्यान्वयन अभिकरण अपने प्रस्ताव को निम्न विवरणों के साथ अधिसूचना जारी करने हेतु प्रस्तुत करेगा :
- (क) लोक परियोजना में प्रस्तावित की गई अधोसंरचना/प्रसुविधाएं ;
- (ख) इन नियमों के अन्तर्गत उत्पादन क्षेत्र के रूप में अधिसूचना जारी कर के लिए प्रस्तावित क्षेत्र संबंधी विवरण जिनमें परियोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम का नाम, भू-सर्वेक्षण संबंधी विवरण, तदनुसार वांछित भूखण्डों का क्षेत्रफल तथा भूमि के स्वामित्व संबंधी विवरण सम्मिलित होंगे;
- (ग) इस प्रकार अपेक्षित क्षेत्र का कार्यस्थल रेखांक तथा मानचित्र;
- (घ) फर्श क्षेत्रफल स्थान के रूप में अधिसूचित किये जाने के लिए प्रस्तावित उत्पादन क्षेत्र में विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करके उत्पन्न हो वाले विकास अधिकारों के हस्तांतरण के मूल्य का आकलन;
- (पांच) संचालक, ऐसे प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे तथा शासन से स्वीकृति प्राप्त होने पर संचालक, उत्पादन क्षेत्र तथा प्राप्ति क्षेत्र अधिसूचित कर सकेगा।

4. प्रभाव क्षेत्र संबंधी अधिसूचना -

(एक) अधिनियम की धारा 23-घ के अनुसार, जहां नीचे प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित भूमि परियोजना प्रभाव क्षेत्र का भाग हो, वहां अधिकतम अनुज्ञेय अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र के प्रथम पचास प्रतिशत भाग को परियोजना प्राधिकारी जो कार्यान्वयन अभिकरण है; से कय करना होगा तथा अवशेष अतिरिक्त निर्माणयोग्य भूमि विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के माध्यम से अर्जित की जा सकेगी।

(दो) वह राशि जिसके अनुसार अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र को कार्यान्वयन अभिकरण से कय किया जा सकता है, का निर्धारण निम्न सूत्र के अनुसार किया जाएगा:

प्रभावित क्षेत्र में किसी भूखण्ड हेतु कय किए जाने वाले अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्रफल की मात्रा हेतु राशि (रूपयों में)	$\frac{\text{कुल भूखण्ड क्षेत्रफल} \times \text{कलक्टर दिशा निर्देश दर}}{\text{आधार फर्श क्षेत्र अनुपात के अनुसार कुल निर्माण योग्य क्षेत्रफल}} \times \text{वांछित निर्माण योग्य क्षेत्रफल}$
---	---

जहां कुल निर्माणयोग्य क्षेत्रफल=प्रचलित विकास मानदण्डों के अनुसार प्रदत्त भूखण्ड क्षेत्र हेतु अनुज्ञेय कुल निर्माणयोग्य क्षेत्रफल

(तीन) कार्यान्वयन अभिकरण अपनी परियोजना के प्रभाव क्षेत्र को चरणबद्ध रीति में चिन्हांकित कर सकेगा तथा इसे शासन द्वारा निम्न तीन प्रक्रमों में से किसी भी एक पर अधिसूचित किया जाएगा-

(क) लोक परियोजना के अन्तर्गत उत्पादन क्षेत्रों की अधिसूचना जारी होने के पश्चात्

(ख) कार्यान्वयन प्रक्रम के दौरान

(ग) लोक परियोजना के समापन के पश्चात्

इस प्रकार अधिसूचित प्रभाव क्षेत्र को संचालक द्वारा प्राप्ति क्षेत्र के रूप में भी अधिसूचित किया जा सकेगा।

(चार) कार्यान्वयन अभिकरण प्रभावित क्षेत्रों को निम्न विवरणों के साथ अधिसूचित करने हेतु प्रस्तावित करेगा :

(क) प्रभावित क्षेत्र में उत्पन्न की गई प्राप्ति क्षमता में प्रभावित करने वाले अतिरिक्त फर्श क्षेत्रफल हेतु लोक परियोजना के प्रभाव के रूप में मांग के उत्पन्न होने का आकलन;

(ख) धनात्मक मूल्य सृजन का आकलन जिसका परिणाम लोक परियोजना के माध्यम से भूमि के मूल्य में वृद्धि के रूप में प्राप्त होगा;

(ग) उक्त लोक परियोजना के उत्पादन क्षेत्र में भूमि अधिग्रहण के बदले में जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के अवशोषण का आकलन।

5. प्राप्ति क्षेत्र संबंधी अधिसूचना -

(एक) संचालक, प्राप्ति क्षेत्र के अधिसूचित किये जाने संबंधी प्रस्ताव प्राप्त होने पर या फिर स्वप्रेरणा से शासन को एक प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा। शासन से स्वीकृति प्राप्त होने पर वह प्राप्ति क्षेत्र अधिसूचित करेगा।

(दो) संचालक किसी विकास योजना में प्राप्ति क्षेत्रों को अधिसूचित करते समय, लोक प्रसुविधाओं, समावेशी परिवहन तन्त्र, आमोद-प्रमोद स्थलों के विकास तथा ऐसी अन्य नगरीय अधोसंरचना जो सुसंहत, भलीभांति संयोजित तथा नियोजित नगरीय स्थल का सृजन करे, के फलस्वरूप भूमि सृजन पर विचार करेगा।

(तीन) संचालक प्राप्ति क्षेत्र को अधिसूचित करते समय अधिनियम के अधीन भवन नियन्त्रण विनियमों का पुनरावलोकन भी करेगा।

6. हस्तांतरणीय विकास अधिकार-

(एक) जो लोक परियोजना के अधीन अपेक्षित है, ऐसी भूमि के सकल क्षेत्रफल के निःशुल्क एवं समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पण करने पर भूमि का स्वामी हस्तांतरणीय विकास अधिकारों को प्राप्त करने हेतु अधिकृत होगा। किसी लोक परियोजना हेतु अधिग्रहण के अन्तर्गत किसी क्षेत्र हेतु पात्रता के मूल्य की गणना निम्न सूत्र के अनुसार की जाएगी

अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) के रूप में विकास अधिकार के हस्तांतरण का मूल्य	$Y \times \text{परियोजना के अन्तर्गत अभ्यर्पित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)} \times \text{अभ्यर्पित क्षेत्र का अनुज्ञेय फर्श अनुपात}$
--	---

जहां, $Y =$ गुणनफल कारक है, जैसा कि इसके बारे में निर्णय शासन द्वारा कार्यान्वयन अभिकरण की अनुशंसानुसार लिया जाए तथा जो दो से कम न होगा।

परन्तु जहां फर्श क्षेत्र अनुपात के बारे में उल्लेख न किया गया हो, वहां संसक्त भूमि उपयोग का फर्श क्षेत्र अनुपात प्रयोज्य होगा।

(दो) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण के बदले में भवन स्वामी द्वारा अभ्यर्पित की गई किसी संस्पर्शी भूमि के किसी अंश के कारण वह निर्माणयोग्य नहीं रह जाती हो तो ऐसी भूमि का अधिग्रहण कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा उसी दशा में प्रस्तावित किया जा सकेगा यदि ऐसी भूमि सड़कों हेतु लोक परियोजना का भाग हो। तदनुसार ऐसी भूमि का उपयोग सड़क के बाजू में पार्किंग स्थल, उद्यान, खुले स्थल या फिर सड़क के बाजू में प्रसुविधायों हेतु किया जाएगा जिनमें बस-बे, सार्वजनिक शौचालय या कोई अन्य सुसंगत उपयोग सम्मिलित हैं।

(तीन) भूमि के पट्टा स्वामित्व की दशा में विकास अधिकारों के हस्तांतरण का अधिनिर्णय, पट्टेदार द्वारा भुगतान करने या फिर प्राधिकारी के पास पट्टेदार को भुगतान हेतु राशि जमा करने के अध्यक्षीन होगा जिसका मूल्य पट्टेदार के हित के मूल्य के बराबर होगा जिसकी गणना प्राधिकारी द्वारा निःशुल्क तथा समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पित भूमि के क्षेत्रफल हेतु पट्टा विलेख के आधार पर की जाएगी।

(चार) जहां कोई प्राधिकृत भवन किसी भूमि पर स्थित है तथा इन नियमों के उपबंधों के अनुसार भूमि के किसी अंश को अभ्यर्पित किया जाता है तो विद्यमान भवन, जो भूमि के शेष भाग पर प्रतिधारित किया जाता है, के बारे में जब तक विद्यमान भवन में उपयोग संबंधी कोई रूपान्तरण या परिवर्तन नहीं किया जाता हो, भवन के इस भाग को भवन विनियमों के अनुरूप माना जाएगा।

(पांच) विकास अधिकार प्रमाण पत्र केवल उसी दशा में जारी किया जाएगा जब कार्यान्वयन अभिकरण को भूमि निःशुल्क तथा समस्त बाधाओं से मुक्त अभ्यर्पित कर दी गयी हो।

7. विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करना :

(एक) उत्पादन क्षेत्रों संबंधी अधिसूचना जारी करने के पश्चात् कार्यान्वयन अभिकरण, विकास अधिकारों के हस्तांतरण करने के बदले में भूमि के विनिमय हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने के माध्यम से संबंधित भूमि स्वामियों के साथ प्ररूप-3 में संविदा अनुबन्ध निष्पादित करेगा।

(दो) अनुबन्ध निष्पादित करने के पश्चात्, कार्यान्वयन अभिकरण, अधिनियम की धारा 23-ग के अनुसार प्राधिकारी को विकास अधिकारों के हस्तांतरण को जारी करने हेतु अपना प्रस्ताव प्ररूप-4 में प्रस्तुत करेगा।

(तीन) प्राधिकारी, नियम 6(एक) में विनिर्दिष्ट किये गये अनुसार कार्यान्वयन अभिकरण को अभ्यर्पित भूमि के बदले में अतिरिक्त निर्माणयोग्य क्षेत्र के रूप में विकास अधिकार के हस्तांतरण मूल्य का उल्लेख करते हुए प्ररूप-5 में विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेगा।

(चार) विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने संबंधी पंजी प्ररूप-6 में संधारित की जाएगी।

8. विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने हेतु सामान्य निबन्धन तथा शर्तें :

(एक) विकास अधिकार प्रमाण पत्र केवल किसी व्यक्ति, कम्पनी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी, सांविधिक निगमों या फिर सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण

अधिनियम, 1860 के अन्तर्गत पंजीकृत निगमित निकाय सोसाइटी के नाम से ही जारी किये जाएंगे परन्तु ये भागीदारी संस्थाओं, नामांकित व्यक्तियों, अभिकर्ताओं या फिर इस प्रकार के किन्हीं अन्य व्यक्तियों के नाम से जारी नहीं किए जाएंगे :

परन्तु यदि सम्पत्ति किन्हीं भागीदारी संस्थाओं के नाम से धारित की गई हो तो विकास अधिकार प्रमाण पत्र, भागीदारी संस्था के समस्त भागीदारों के नाम से या फिर भागीदारों की इच्छानुसार लिखित में अभिव्यक्त की गई इच्छानुसार सहमति के आधार पर जारी किया जाएगा।

- (दो) विकास अधिकार प्रमाण पत्र पांच वर्षों की कालावधि के लिए वैध रहेगा तथा उसकी कालावधि पुनः अगले पांच वर्षों हेतु पुनर्विधिमान्य की जा सकेगी।
- (तीन) यदि विकास अधिकार प्रमाण पत्र विकृत, गुम या नष्ट हो जाए तथा प्राधिकारी को इस संबंध में पर्याप्त प्रमाण प्रस्तुत किया जाए तो इसे आदेशिका शुल्क के भुगतान द्वारा वर्तमान मूल्यांकन के एक प्रतिशत की दर से भूखंड उत्पादन की उक्त तिथि को आवश्यक वचनपत्र, क्षतिपूरक बन्ध, अन्वेषणिक साक्ष्यों (प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रतिलिपि), आदि संलग्न कर तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित करने के पश्चात् बदला जा सकेगा।
- (चार) प्राधिकारी द्वारा प्रमाणीकरण के पश्चात् विकास अधिकार प्रमाण पत्र "हस्तांतरणीय तथा पराक्रम्य लिखत" होगी। प्राधिकारी द्वारा इन नियमों के अन्तर्गत निर्दिष्ट किये गये अनुसार विकास अधिकार प्रमाण पत्र से संबंधित स्वीकृति अथवा उपयोग के बारे में समस्त सव्यवहारों/लेने-देने आदि संबंधी प्रलेख संधारित किए जाएंगे।
- (पांच) विकास अधिकारों के हस्तांतरण जारी करने के संबंध में समस्त प्रयोजनों हेतु अधिनियम की धारा 56-ख लागू होगी।
- (छह) संचालक, समय-समय पर विकास अधिकारों के हस्तान्तरण हेतु विपणन का अनुश्रवण तथा पर्यवेक्षण यह सुनिश्चित करने के लिए करेगा कि खुले बाजार में विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के निर्बाध संव्यवहार हेतु समस्त आवश्यक तथा वांछित कार्रवाई की जा रही है ताकि बाजार में जमाखोरी संबंधी किन्हीं व्यवहारों तथा विकृति उन्मुख संबंधी कदाचारों की रोकथाम की जा सके।
- (सात) संचालक, बाजार में विकास अधिकार प्रमाण पत्र की मांग तथा प्रदाय की समयबद्ध समीक्षा करेगा तथा विकास अधिकारों के हस्तांतरण के समय संचालन हेतु आवश्यकतानुसार विपणन हस्तक्षेप उपायों के बारे में निर्णय कर सकेगा।
- (आठ) वहनीय आवासों के निर्माण को प्रोत्साहित करने तथा गन्दी बस्तियों के पुनर्विकास कार्य के लिए, संबंधित अभिकरण, संस्था, विकासकर्ता आदि को निर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसरण रहते हुए, इन शर्तों के अध्वधीन रहते हुए विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किये जाएंगे कि ये अधिकार उक्त सीमा तक तथा

उक्त निबन्धन एवं शर्तों के अधीन होंगे जैसे कि वे राज्य सरकार की नीतियों तथा योजनाओं में विहित किए जाएं।

9. विकास अधिकार प्रमाण पत्र का हस्तांतरण :

- (एक) विकास अधिकार प्रमाणपत्र का धारक ऐसे प्रमाण पत्र का हस्तांतरण पूर्णतया या आंशिक रूप से किसी अन्य व्यक्ति को कर सकेगा।
- (दो) केवल अंतिम शेषफल को छोड़कर, विकास अधिकार के हस्तांतरण अथवा उपयोग के बारे में आवेदन 50 वर्गमीटर के गुणित में होंगे।
- (तीन) प्राधिकारी द्वारा हस्तांतरण संबंधी आवेदनों को प्ररूप-7 में दर्शायेनुसार पंजी में संधारित किया जाएगा।
- (चार) ऐसे समस्त आवेदनों की प्रविष्टि विकास अधिकारों के हस्तांतरण संबंधी आवेदनों की पंजी में की जानी चाहिए जिसे प्राधिकारी द्वारा प्ररूप-8 में संधारित किया जाएगा।
- (पांच) ऐसे आवेदनों के प्राप्त किये जाने पर, प्राधिकारी द्वारा मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र को आधिकारिक प्रलेखों से प्रमाणित कराया जाएगा तथा ऐसे प्रमाणीकरण के आधार पर ऐसे आवेदन पर हस्तांतरण हेतु उसे स्वीकार या अस्वीकार करने अथवा अन्यथा भी समुचित निर्णय लिया जाएगा।
- (छह) यदि हस्तांतरण संबंधी कोई आवेदन अनुज्ञात किया जाता है तो अन्तरिती के नामों को विकास अधिकार प्रमाण पत्रों की उक्त सीमा के अन्तर्गत प्रतिस्थापित किया जाएगा।
- (सात) कथित निर्णय के आधार पर अन्तरिती को एक नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र इनकी प्रविष्टियां प्ररूप-4 में करते हुए, साथ साथ यथोचित प्रविष्टियां करने के बाद, मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र को निरस्त किया जाएगा तथा अवशेष मूल्य हेतु नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।
- (आठ) विकास अधिकारों के हस्तांतरण के धारक से अन्तरिती को हस्तांतरण विलेख का पंजीकरण रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अनुसार किया जाएगा।
- (नौ) कतिपय प्रकरणों में, जिनका उल्लेख नीचे किया गया है, प्राधिकारी द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र के हस्तांतरण को निम्न रीति में अनुज्ञात किया जाएगा—
- (क) विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारक की मृत्यु हो जाने की दशा में, विकास अधिकार प्रमाण पत्र का हस्तांतरण केवल ऐसे दस्तावेज जैसे कि शासन द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया जाए, प्रस्तुत किए जाने पर, स्वत्वाधिकार तथा विधिक उत्तराधिकारी के संबंध में सम्यक् प्रमाणीकरण तथा समाधान हो जाने के पश्चात् किया जाएगा।
- (ख) यदि विकास अधिकार प्रमाण पत्र का धारक इसे किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरण करने का इच्छुक हो तो वह मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्र

को प्राधिकारी को एक आवेदन, सुसंगत दस्तावेज के साथ जैसा कि वह प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया जाए, प्रस्तुत करेगा तथा एक पंजीकृत अनुबन्ध जो अंतरक तथा अन्तरिती द्वारा नवीन धारक अर्थात् अन्तरिती के नाम के बारे में, पृष्ठांकन हेतु सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित हो। हस्तांतरण, प्राधिकारी के पृष्ठांकन के बिना वैध नहीं होगा तथा ऐसी परिस्थितियों में प्रमाण पत्र केवल इसके धारक /अन्तरिती के उपयोग हेतु ही उपलब्ध रहेगा।

(ग) हस्तांतरण प्रक्रिया के दौरान, प्रमाण पत्र से विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।

(दस) यदि प्रमाण पत्रों को धारण करने हेतु डीमैट प्ररूप में इलेक्ट्रॉनिक आधारन संधारित किया जाता है तो उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों के स्थान पर ई-पंजीयन के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया लागू होगी।

10. हस्तांतरणीय विकास अधिकारों का उपयोग:

(एक) किसी भी विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग प्राप्ति क्षेत्रों या प्रभावित क्षेत्रों में जैसा कि इसे नियम 4 तथा 5 के अन्तर्गत अधिसूचित किया गया है, एक या एक से अधिक भूखंडों या भूमियों पर, भले वे खाली हों या पूर्व ही से पूर्णतया या आंशिक रूप से अतिरिक्त तल के निर्माण द्वारा या फिर अन्य किसी विधि द्वारा विकसित हो; नियम 4 के उपनियम (दो) के अनुसार प्रचलित विकास विनियमों के सुसंगत किया जा सकेगा।

(दो) विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग निर्माणयोग्य प्रकृति के विकास योजना आरक्षणों को धारित करने वाले ऐसे भूखंडों /भूमि पर भले ही वे खाली हों या फिर इसी प्रयोजन हेतु पूर्व ही से विकसित हों या फिर भूमियों पर माने गये आरक्षण, यदि कोई हों, के अनुसार प्रचलित विनियमों के अन्तर्गत, ऐसी भूमियों पर नियम 4 के उपनियम (दो) के अनुसार किया जा सकेगा।

(तीन) भूखण्ड प्राप्ति पर विकास अधिकारों के हस्तांतरण के समतुल्य मात्रा निम्न सूत्र अनुसार शास्ति होगी—

$$X = (R_g/R_r) \times Y$$

- जहां, X = प्राप्ति भूखण्ड पर अनुज्ञेय समतुल्य मात्रा (वर्गमीटर) में विकास अधिकारों का हस्तांतरण
- जहां, R_g = उत्पादन वर्ष में, उत्पादन क्षेत्र में, कलक्टर गाइडलाइन अनुसार दर रुपये प्रति वर्ग मीटर में

- जहां, R_r = उक्त वर्ष में, प्राप्ति क्षेत्र में, कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार दर रूपये प्रति वर्ग मीटर में
- जहां, Y = विकास अधिकार प्रमाण पत्र से विकलित विकास अधिकार का हस्तांतरण वर्गमीटर में

(चार) जब कोई विकास अधिकार प्रमाण पत्र का धारक किसी भूखण्ड पर विकास अधिकार प्रमाण पत्र के मूल्य का आंशिक या पूर्ण उपयोग करने की इच्छा करता हो तो उसे विकास अधिकार प्रमाणपत्र उपयोग आदेश {जिसे इसमें इसके पश्चात् विअप्रउआ कहा गया है} हेतु प्ररूप-9 में प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करना होगा।

(पांच) विअप्रउआ हेतु प्रत्येक आवेदन की प्रविष्टि प्राधिकारी द्वारा "विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के उपयोग हेतु प्राप्त किये गये आवेदनों की पंजी" में प्ररूप-10 में संधारित की जाएगी।

(छह) प्राधिकारी द्वारा नियम 9 के उपनियम (तीन) के अधीन विकास अधिकार हस्तांतरण के उपयोग के मूल्य की यथोचित गणना करने के पश्चात् प्राप्ति भूखण्ड के स्वामी के नाम से उक्त सीमा तक जिस हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया हो, विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी किया जायेगा।

(सात) विअप्रउआ प्ररूप-11 में जारी किया जाएगा तथा जारी किये गये ऐसे समस्त विअप्रउआ को "विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश पंजी" में प्ररूप-12 में संधारित किया जाएगा तथा इसी के आधार पर मूल प्रमाण पत्र को निरस्त किया जायेगा तथा अंतरक को, अवशेष मूल्य की सीमा तक यदि कोई हो, नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।

(आठ) विअप्रउआ का धारक तत्संबंधी क्षेत्र के संबद्ध भवन निर्माण अधिकारी /भवन निर्माण अनुज्ञा प्राधिकारी को प्राप्ति भूखंडों के विरुद्ध प्रस्तावित भवन रेखांक के संबंध में ऐसे विअप्रउआ के उपयोग हेतु आवेदन प्रस्तुत करेगा तथा ऐसा अधिकारी इस पर विचार करेगा और प्राप्ति भूखण्ड हेतु निर्दिष्ट आधार फर्श क्षेत्र अनुपात से अधिक उपयोग हेतु अनुमति प्रदान करेगा।

(नौ) भवन रेखांक के अनुमोदन से पूर्व, भवन निर्माण अधिकारी /भवन निर्माण अनुज्ञा प्राधिकारी विअप्रउआ को निरस्त करेगा तथा इसके विवरणों की प्रविष्टि "उपभोग किये गये विअप्रउआ की पंजी" प्ररूप-13 में करेगा।

(दस) निरस्त किये गये विअप्रउआ को प्राधिकारी को लौटा दिया जाएगा जो इसे सुरक्षित अभिरक्षा में रखेगा तथा इस बारे में आधिकारिक अभिलेखों में सारवान प्रविष्टियां करेगा।

(ग्यारह) प्राधिकारी विकास अधिकार प्रमाण पत्र धारक को विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग करने बाबत निम्न परिस्थितियों में प्रतिबंधित कर सकेगा :

- (क) सक्षम न्यायालय से प्राप्त निर्देशों के अन्तर्गत
- (ख) जहां प्राधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण हो कि विकास अधिकारी प्रमाण पत्र की प्राप्ति, छल-कपटपूर्ण प्रलेखों के प्रस्तुतिकरण द्वारा अथवा तथ्यों के दुर्व्यपदेशन द्वारा की गई है।

11. विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग बाबत शर्तें :

- (एक) केवल अन्तिम शेषफल को छोड़कर, विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग 50 वर्गमीटर के गुणित में किया जाएगा।
- (दो) विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग अधिसूचित प्राप्ति क्षेत्रों तथा प्रभाव क्षेत्रों में जिन्हें प्राप्ति क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया गया हो, अनुज्ञेय किया जाएगा।
- (तीन) प्राधिकारी, विकास अधिकारों के हस्तांतरण संबंधी उपयोग हेतु आवेदन को निम्न परिस्थितियों में निरस्त कर सकेगा या स्वीकृति प्रदान करने से रोक सकेगा, अर्थात:-
 - (क) यदि परियोजना की प्रस्तुति की तिथि से पूर्व प्राप्ति भूखण्ड के स्वामी द्वारा राज्य सरकार या नगरपालिका को कोई बकाया राशि देय हो तो प्राधिकारी, विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग पर तब तक रोक लगा सकेगा, जब तक भूखण्ड के स्वामियों द्वारा राज्य सरकार या नगरपालिका की समस्त बकाया राशियों का भुगतान न कर दिया जाए;
 - (ख) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण की प्राप्ति कपटपूर्ण उपायों से की जाती है तो प्राधिकारी को ऐसी प्रविष्टियों को परिवर्तन करने, जैसा कि आवश्यक हो या फिर विकास अधिकार प्रमाण पत्रों को राजसात करने का अधिकार होगा ;
 - (ग) सक्षम न्यायालय से प्राप्त निर्देश के अधीन ;
 - (घ) यदि विकास अधिकारों के हस्तांतरण के उपयोग के बारे में अनुबन्ध को अन्तरकों तथा अन्तरिती/ अन्तरितियों द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षर न किये गये हों ; अथवा
 - (ङ) यदि उपयोग के बारे में अनुबन्ध को मूल विकास अधिकार प्रमाणपत्र के साथ प्रस्तुत न किया गया हो।

(चार) विकास अधिकारों के हस्तांतरण को ऐसे उपयोग की दशा में जो संयुक्त रूप से धारित हो, वहां विकास अधिकार प्रमाण पत्र के समस्त संयुक्त धारकों को हस्तांतरण के उपयोग संबंधी आवेदन पर हस्ताक्षर करना होंगे।

(पांच) विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारक को अवयस्क होने की दशा में वहां इसके उपयोग के बारे में केवल उसी दशा में विचार किया जायेगा जब आवेदन या तो सक्षम न्यायालय द्वारा नियुक्त किये गये नैसर्गिक अभिभावक या अभिभावक द्वारा या फिर विधि द्वारा स्वीकार्य उसके अभिभावक होने के प्रमाण के माध्यम से प्रस्तुत किया जाए।

12. भूमि को निहित करना :

प्राधिकारी, विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व स्वयं यह सत्यापित करेगा तथा अपना समाधान करेगा कि अभ्यर्पण हेतु प्रस्तावित भूमि का स्वामित्व तथा स्वत्वाधिकार आवेदक के पास उपलब्ध है तथा अधिकारों के संबंध में प्रलेखों को राज्य सरकार/कार्यान्वयन अभिकरण के पक्ष में, जैसा कि प्रकरण में लागू हो, परिवर्तित करा लिया गया है।

13. ऑनलाईन विकास अधिकार प्रमाण पत्र संव्यवहार को विकसित करना :

इन नियमों के पूर्ववर्ती उपबन्धों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्राधिकारी उपयुक्त ई-सुशासन मंचों को विकसित कर इन नियमों का कार्यान्वयन सुनिश्चित करने बाबत ऐसे उपाय कर सकेगा जो ऑनलाईन आवेदनों को भरे जाने, विभिन्न अधिकारियों के मध्य प्रक्रियाओं के स्वचालन, विकास अधिकार प्रमाणपत्रों तथा विअप्रउआ के डिजिटल हस्ताक्षरित निर्गमन और अन्य कोई कार्यवाही इन नियमों के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये दावों का त्वरित निपटारा सुनिश्चित करते हों।

14. हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र का निरसन :

(एक) जहां कोई भूमि का स्वामी या पट्टादार विकास अधिकार प्रमाण पत्र की प्राप्ति कपटपूर्ण उपायों द्वारा या फिर प्राधिकारी के समक्ष सूचना (तथ्यों) के गलत दुरुपदेशन द्वारा करता हो, वहां इन नियमों के अन्तर्गत जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र को निरस्त किया जा सकेगा तथा ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध विधि अनुसार अभियोजन का दायी होगा।

(दो) यदि कपटपूर्ण उपायों के माध्यम से प्राप्त किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र का उपयोग तथ्यों के दुर्यपदेशन द्वारा किया जाता है तो उपयोग की तिथि को विकास अधिकार प्रमाण पत्र के मूल्य की वसूली संबंधित व्यक्ति से मध्यप्रदेश लोक धन (शोध राशियों की वसूली) अधिनियम, 1987 के प्रावधान के अन्तर्गत "भूराजस्व के बकाया" के रूप में की जाएगी।

15. शंकाओं, कठिनाईयों का दूर किया जाना तथा कार्यपालिक निर्देशों को जारी करना: यदि इन नियमों के कार्यान्वयन में किसी प्रकार की शंका या कठिनाईयां उद्भूत हो तो इन्हें संचालक से परामर्श द्वारा राज्य सरकार को निर्दिष्ट किया जाएगा या फिर ऐसे मामले को और स्पष्ट करते हुए अन्यथा भी इन नियमों के प्रावधान के कार्यान्वयन हेतु, जैसा कि इस बारे में उचित समझा जाए, कार्यपालिक निर्देश जारी कर सकेगी।

प्रारूप-1

{नियम 2 के उपनियम (एक) का खण्ड (झ)देखिए}
उत्पादन क्षेत्र संबंधी अधिसूचना

क्रमांकमध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, वर्ष 1973) की धारा 23-ग की शक्तियों का उपयोग करते हुए, संचालक एतद्वारा.....निवेश क्षेत्र में उत्पादन क्षेत्र को निम्न अनुसूची में निर्दिष्ट किए गए अधिसूचित करते हैं, अर्थात्:-

अनुसूची

क्रमांक	ग्राम	खसरा क्रमांक	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
		योग:	हेक्टर में

मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकारी, उपरोक्त अनुसूचित क्षेत्र में इस क्षेत्र हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेंगी।

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

प्ररूप-2
{नियम 5 का उपनियम (एक) देखिए}
प्राप्ति क्षेत्र संबंधी अधिसूचना

कमांक मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (कमांक 23, सन् 1973) की धारा 2 के खण्ड (णणक) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग लाते हुए, संचालक एतद्वारा..... निवेश क्षेत्र में प्राप्ति क्षेत्र को निम्न अनुसूची में निर्दिष्ट किए गए अनुसार अधिसूचित करते हैं, अर्थात्:-

अनुसूची

कमांक	ग्राम	खसरा कमांक	क्षेत्रफल (हेक्टर में)
1	2	3	4
		योग:	हेक्टर में

मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के उपबंधों के अनुसार प्राधिकारी, उपरोक्त अनुसूचित क्षेत्र में इस क्षेत्र हेतु विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करेंगी।

संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश
मध्यप्रदेश, भोपाल

प्ररूप-3
{नियम 7 का उप-नियम (एक)देखिए}

कार्यालय (कार्यान्वयन अभिकरण)

.....(कार्यान्वयन अभिकरण का नाम) की
(योजना का नाम) के अन्तर्गत (स्वामी का नाम)
खसरा क्रमांक रकबा ग्राम हेतु विकास अधिकार
के हस्तांतरण संबंधी अनुबन्ध का प्ररूप।

यह अनुबन्ध (जिसे इसमें इसके पश्चात् अनुबन्ध कहा गया है) निम्न पक्षकारों के मध्य आज
माहकी दिनांक वर्ष 20 को निष्पादित किया जाता है।

1. (कार्यान्वयन अभिकरण का नाम) द्वारा
(कार्यान्वयन अभिकरण द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति का नाम) के माध्यम से जिसे कार्यान्वयन
अभिकरण द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत किया गया है, प्रथम भाग के रूप में {जिसे इसमें
पश्चात् अन्तरिती कहा गया है}

एवं

2. श्री/श्रीमती निवासी (एक
निगमित इकाई जिसका पंजीकृत कार्यालय है
..... के माध्यम से जिसे इकाई के संकल्प द्वारा यथाविधि प्राधिकृत किया गया है) द्वितीय
भाग के रूप में {जिसे एतद् पश्चात् अंतरक कहा गया है}
(प्रथम तथा द्वितीय भाग के उपरोक्त उल्लेखित पक्षकारों को सामूहिक रूप से "पक्षकारों" के
रूप में तथा वैयक्तिक रूप से "पक्षकार" के रूप में संदर्भित किया गया है)

जबकि,

3. (कार्यान्वयन अभिकरण का नाम)
ने (लोक परियोजना का नाम) का क्रियान्वयन
प्रस्तावित किया है जिसके अन्तर्गत द्वितीय पक्षकार आता है जिस हेतु वह तैयार भी है
तथा नियम के अनुसार प्रस्तावित परियोजना में हस्तांतरणीय विकास अधिकार
प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

4. द्वितीय पक्षकार (अंतरक) में स्थित
(सम्पत्ति का विवरण) का विधिक स्वामी है तथा एक अनुबन्ध का निष्पादन का इच्छुक
तथा अभिलाषी है जिसके अनुसार प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को प्राप्त भूखण्ड पर
ऐसे विकास अधिकारों के उपयोग के प्रयोजन से हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण
पत्र जारी तथा हस्तांतरित करेगा।

5. उपरोक्त की प्रतिक्रिया में, द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) ने अपने पत्र क्रमांक
दिनांक के अनुसार जिसे कार्यालय में आवक क्रमांक दिनांक ...
.....द्वारा प्राप्त किया गया है, अपनी भूमि के स्वत्वाधिकार तथा शान्तिपूर्ण आधिपत्य
हेतु, समस्त बाधाओं से मुक्त के अभ्यर्पण हेतु {जिसे इसमें इसके पश्चात् अभ्यर्पित भूमि
कहा गया है} कार्यान्वयन अभिकरण के पक्ष में तथा उसके द्वारा स्वयं के स्वामित्व वाली
भूमि(यों)के बदले में हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु लिखित में
सहमति व्यक्त की है। सम्पत्ति का परिशुद्ध क्षेत्रफल, खसरा क्रमांक ,
क्षेत्रफल , ग्राम है जिसका धारित क्षेत्रफल
वर्गमीटर है। सम्पत्ति की चतुष्कोणीय सीमा निम्नानुसार है जिसे संलग्न स्थल रेखांक
में लाल रंग द्वारा अंकित किया गया है।

सम्पत्ति की चतुष्कोणीय सीमा

पूर्व दिशा में _____
 पश्चिम दिशा में _____
 उत्तर दिशा में _____
 दक्षिण दिशा में _____

6. द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) ने एक शपथ-पत्र प्रस्तुत किया है कि अभ्यर्पित भूमि पर किसी भी प्रकार का वाद, व्यवहार या आपराधिक प्रकरण किसी भी न्यायालय में लम्बित नहीं है तथा न ही किसी भी प्रकार से ऋणग्रस्त नहीं रहा है।

7. "द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) इस अनुबन्ध के निष्पादन उपरान्त अभ्यर्पित भूमि पर किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करेगा।

8. अतएव अब, किसी प्रकार के अ-मौद्रिक प्रतिफल तथा अन्य उत्तम एवं मूल्यवान् प्रतिफल हेतु, पक्षकारगण एतद्वारा करारनामा (अनुबन्ध) निष्पादित करते हैं तथा निम्नानुसार सहमति व्यक्त करते हैं :

प्रथम :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) एतद्वारा कुल मिलाकर वर्ग मीटर विकास अधिकारों को प्रथम पक्षकार (अन्तरिती), उसके उत्तराधिकारियों तथा अभ्यर्पिती को प्रदान, हस्तान्तरित, अभ्यर्पित करता है।

द्वितीय :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) यह स्वीकार करता है तथा करार (अनुबन्ध) करता है कि इस विलेख के समस्त प्रावधान नियमों के अनुसार समस्त संबंधितों तथा अभ्यर्पित भूमि पर बंधनकारी होंगे।

तृतीय :- द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) एतद्वारा प्रथम पक्षकार (अन्तरिती) के समक्ष यह अभिवेदन करता है कि द्वितीय पक्षकार (अन्तरक) यहां उल्लेखित अभ्यर्पित भूमि का वास्तविक स्वामी है तथा इसे किसी भी प्रकार के धारणाधिकारों तथा बाधाओं से मुक्त तथा निर्बाधित अभ्यर्पित कर रहा है।

चतुर्थ :- पक्षकार यह करार (अनुबन्ध) तथा सहमति व्यक्त करते हैं कि इस अनुबन्ध के समस्त प्रावधानों को प्राधिकृत अधिकारी, कार्यान्वयन अभिकरण तथा उनके तत्संबंधी नामांकित व्यक्तियों द्वारा लागू किया जाएगा। इस विलेख को दोनों पक्षकारों की सहमति के बगैर संशोधित नहीं किया जा सकेगा। इस विलेख का निष्पादन प्रतिभागों(टुकड़ों) में किया जाएगा।

पंचम :- पक्षकार यह करार (अनुबन्ध) तथा सहमति व्यक्त करते हैं कि हस्तांतरणीय विकास अधिकार को जारी करने हेतु समस्त प्रयोजनों हेतु म.प्र. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 56 (ख) लागू होगी।

षष्ठम :- भूमि पर अवस्थित आस्तियों/परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन किया जाएगा तथा इसकी क्षतिपूर्ति प्रथम पक्षकार द्वारा द्वितीय पक्षकार को शासन के मानदण्डों के अनुसार की जाएगी।

सप्तम :- विकास अधिकार प्रमाण पत्र के धारकों की मृत्यु होने संबंधी प्रकरण में, हस्तांतरणीय विकास अधिकार का अन्तरण केवल उत्तराधिकार प्रमाण पत्र /अथवा अन्तिम इच्छापत्र (वसीयत) / अथवा अन्य सुसंबद्ध प्रलेखों की प्रस्तुति उपरान्त किया जाएगा। उपर्युक्त प्रलेखों को प्रस्तुत किये जाने पर ही विधिक उत्तराधिकारियों के नाम विकास अधिकार प्रमाण पत्र में सम्मिलित किए जाएंगे।

- अष्टम :-** इन नियमों के कार्यान्वयन में कोई कठिनाई आने पर मामले को संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकेगा जो ऐसे प्रकरणों में निर्णय ले सकेंगे तथा ऐसे दिशा-निर्देश जारी कर सकेंगे जैसा कि नियमों के क्रियान्वयन हेतु आवश्यक समझे जाएं।
- नवम :-** विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु अनुबन्ध पर विचार तथा व्याख्या भारत में प्रचलित विधियों के अनुसार तथा अधिशासित की जाएगी। अनुबन्ध से उठने वाले या संबंधित समस्त मामलों के संबंध में केवल मध्यप्रदेश राज्य स्थित न्यायालयों ही का इस बारे में पूर्ण क्षेत्राधिकार होगा।
- दशम :-** समस्त सूचना पत्र जैसा कि वे एक पक्षकार द्वारा अन्य पक्षकार को प्रेषित किये जाएंगे तथा अन्य समस्त सम्प्रेषण, प्रलेखन तथा कार्यवाही जो इस अनुबन्ध से किसी भी प्रकार सुसंबद्ध हैं, हिन्दी या अंग्रेजी भाषा में लिखित में किये जाएंगे।
- एकादश :-** मध्यस्थता : ऐसा कोई विवाद जिसका समाधान समझौते द्वारा परस्पर सौजन्यपूर्वक किया जाना संभव न हो, को संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश को प्रस्तुत किया जाएगा जो अपना निर्णय 60 दिवस के भीतर प्रसारित करेंगे।
- द्वादश :-** यह अनुबन्ध उस दिनांक से लागू होगा जब उस पर हस्ताक्षर किए जाएं।

निम्न साक्षियों की उपस्थिति में जहां पक्षकारों द्वारा इस अनुबन्ध पर उपरोक्तानुसार उनके संबंधित नामों के विरुद्ध तिथि तथा वर्ष को हस्ताक्षर किये हैं।

हस्ताक्षरित, मुद्रांकित तथा जारी किया गया

1. कार्यान्वयन अभिकरण हेतु एवं उसकी ओर से (अभिकरण के विवरण प्रदान करें)

हस्ताक्षर

नाम

पदनाम

पता

2. स्वामी/स्वामियों हेतु एवं उसकी/उनकी ओर से

हस्ताक्षर

नाम

पता

निम्न साक्षियों की उपस्थिति में

हस्ताक्षर

हस्ताक्षर

नाम

नाम

पदनाम

पदनाम

पता

पता

प्ररूप-4

{नियम 7 का उपनियम (दो) देखिए}

प्रेषक : केवल कार्यालय उपयोग हेतु
 आवक क्रमांक
 पंजीकरण क्रमांक

(जानकारी प्रस्तुत करने वाले कार्यान्वयन
 अभिकरण के प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा पत्र
 पत्र व्यवहार हेतु अपना नाम स्पष्ट अक्षरों
 में तथा पूर्ण पता अंकित किया जाए)

स्थान :
 दिनांक :

मोबाइल क्रमांक :
 ईमेल :

प्राप्तिकर्ता अधिकारी
 के हस्ताक्षर

प्रति

प्राधिकारी,
 कार्यालय नगर एवं ग्राम निवेश
 स्थान का नाम

विषय:- "विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने बाबत आवेदन

महोदय,

निम्नलिखित भूमि के संबंध में हमारी अधिसूचना क्रमांक दिनांक
 के परिपालन में आवेदक(गण) जो निम्न वर्णित भूमि का/के वैध स्वामी/सह-स्वामी है/हैं,
 द्वारा मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अन्तर्गत "विकास अधिकार प्रमाण
 पत्र" के बदले में निम्नलिखित भूमि जो ग्राम के अन्तर्गत खसरा क्रमांक
 में स्थित है तथा जिसका क्षेत्रफल वर्गमीटर है, के अभ्यर्पण बाबत एक
 अनुबन्ध निष्पादित किया गया है। ऐसी भूमि से संबंधित विवरण मय अधिकारों, भूखण्ड क्षेत्रफल,
 इस पर स्थापित संरचनाओं/वृक्षारोपण के विवरण निम्न तालिका में प्रस्तुत किये गये हैं :

भूमि संबंधी विवरण

जिला	तहसील	ग्राम	खसरा क्रमांक	खसरा क्रमांक का क्षेत्रफल	सरल क्रं. 5 के अंतर्गत विकास अधिकार के हस्तांतरण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	विकास योजना में भूमि उपयोग का विवरण	भूमि के बारे में कलेक्टर दिशा निर्देश	भूमि पर अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
योग									

(कृपया भूमि के स्वामित्व प्रलेखों की स्वहस्ताक्षरित छाया प्रतियां मय खसरा पांच साला
 की प्रतिलिपि, P-II प्ररूप, भूमि उपयोग प्रमाण पत्र, विचाराधीन भूमि के संबंध में खसरा रेखांक,

भूमि का सर्वेक्षण क्रमांक तथा भूमि के 500 मीटर से सटे खसरो के विवरण, स्वामी/स्वामियों का शपथ पत्र जिसमें यह कथन अंकित किया गया हो कि उसे/उन्हें भूमि के अन्य सह-स्वामियों द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी करने बाबत विधिवत रूप से प्राधिकृत किया गया है)

इस पत्र में प्रस्तुत की गई जानकारी मेरे सम्पूर्ण ज्ञान तथा विश्वासानुसार सत्य एवं परिशुद्ध है तथा प्रस्तुत की गई जानकारी तथा प्रलेखों के बारे में किसी प्रकार से तथ्यों का गलत ढंग से प्रस्तुतिकरण अथवा दुर्व्यपदेशन नहीं किया गया है।

उपरोक्त जानकारी के आधार पर मेरा अनुरोध है कि मध्यप्रदेश शासन के नियमों तथा विनियमों के अनुसार प्राधिकारी को प्रस्तावित भूमि के अभ्यर्पण के बदले में उपरोक्त उल्लेखित स्वामी/स्वामियों को विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया जाए।

पूर्ण नाम : कार्यान्वयन अभिकरण के

प्राधिकृत व्यक्ति के संबंध में

पूर्ण हस्ताक्षर :

संलग्न प्रलेखों की सूची :

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा वांछित अन्य प्रलेख

परिशिष्ट

[मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 23-क की उप-धारा (1) के खण्ड (ख) के अन्तर्गत आवेदन पत्र के साथ संलग्न किये जाने वाले प्रलेखों की सूची]

1. भूमि स्वामित्व संबंधी प्रलेख
 - (क) अन्तिम खसरा पांच साला P-II प्ररूप (प्रमाणित)
 - (ख) यदि स्वामी संस्था, संघ, संयुक्त उद्यम से संबद्ध है/हैं तो इस हेतु आवश्यक विधिक प्रलेख संलग्न किये जाएंगे।
2. भूमि उपयोग प्रमाण पत्र जैसा कि इसे नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा जारी किया गया है।
3. अभ्यर्पित भूमि के कलेक्टर के दिशा-निर्देशानुसार दर
4. भूमि का वर्णन :
 - (क) खसरा रेखांक विचाराधीन भूमि के सर्वेक्षण क्रमांकों को दर्शाते हुए तथा लगा/लगे हुए खसरा क्रमांक जो भूमि की बाह्य सीमा से चहुं ओर 500 मीटर के भीतर स्थित हों (विचाराधीन भूमि को लाल रंग में अंकित किया जाना चाहिए)।
 - (ख) अवस्थिति रेखांक, विचाराधीन भूमि को दर्शाते हुए, मुख्य पहुंच मार्ग (विद्यमान तथा प्रस्तावित), महत्वपूर्ण सार्वजनिक भवन, जल निकाय (जलाशय, आदि) तथा आसपास की भूमि संबंधी वर्तमान उपयोग।
 - (ग) सर्वेक्षण रेखांक जिसका परिमाण 1 : 500 से 1 : 2000 हो।
 - (घ) सर्वेक्षण रेखांक में विचाराधीन भूमि की सीमा को प्रदर्शित किया जाएगा। प्राकृतिक विशिष्टताएं जैसे कि नाला, तालाब, वृक्ष तथा ढलान, समोच्च रेखांक दो मीटर के अन्तराल पर, विद्युत लाईन तथा विद्युत दूरभाष के खंभों की स्थिति तथा ऐसी अन्य विशेषताएं जिनके समन्वयन की आवश्यकता हो।
5. स्वामी का शपथ पत्र जिसमें यह उल्लेख किया गया हो कि उसे अन्य सह-स्वामियों द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी कराये जाने के संबंध में यथाविधि प्राधिकृत किया गया है तथा आवेदन और प्रस्तुत किये गये विलेख की विषयवस्तु सत्य है।

दिनांक

स्वामी/स्वामियों के हस्ताक्षर

नाम

पता

प्ररूप-5

{नियम 7 का उपनियम (तीन) देखिए}

विकास अधिकार प्रमाण पत्र

मैं, प्राधिकारी, संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश,..... (स्थान का नाम) एतद् द्वारा प्रमाणित करता हूँ कि व्यक्ति(गण) (व्यक्ति का नाम तथा पता) जिसे/जिन्हें विकास अधिकार प्रमाण पत्र के बदले में अभ्यर्पित भूमि के बारे में इस प्रमाण पत्र में नामांकित किया गया है जिस हेतु मध्यप्रदेश हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अध्याधीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र जारी किया गया है अभ्यर्पित भूमि का/के विधिक स्वामी है/हैं।

अभ्यर्पित भूमि की अवस्थिति एवं विवरण

(क) ग्राम खसरा क्रं./भूखण्ड क्रं. भूमि का क्षेत्रफल वर्ग मीटर (अंकों तथा शब्दों में)

(ख) भूमि का आधिपत्य पावती क्रमांक तथा दिनांक द्वारा कार्यान्वयन अभिकरण को हस्तांतरित किया गया।

(एक) अभ्यर्पित भूमि की कलक्टर गाइडलाइन दर

(दो) अभ्यर्पित भूमि का प्रस्तावित उपयोग

(तीन) विशिष्ट क्षेत्र, जहां विकास अधिकारों के हस्तांतरण का उपयोग नहीं किया जा सकता है।

नस्ती क्रमांक प्रमाण पत्र क्रमांक : विकास अधिकारों का हस्तांतरण / क्षेत्र (स्थान का नाम)

विकास अधिकार प्रमाण पत्र धारकों का/के नाम

निर्मित क्षेत्रफल का फर्श क्षेत्र अनुपात का क्रेडिट (अंकों में) (शब्दों में)

समान्य मुद्रांक के अन्तर्गत आज दिनांक माह वर्ष को जारी किया गया।

प्राधिकारी

(नाम, स्थान तथा दिनांक)

प्ररूप-6

[नियम 7 का उपनियम (चार) देखिए]

हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र की प्रपंजी

सरल क्रमांक	आवेदन का विशिष्ट क्रमांक	आवेदक(ी) का नाम	पत्र व्यवहार का पता	अभ्यर्पित भूमि					
				ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल		
							अंकों में	शब्दों में	भूमि उपयोग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

निर्मित क्षेत्रफल हेतु जारी प्रमाण पत्र (वर्ग मीटर में)	विकास अधिकारों के हस्तांतरण का प्रमाण पत्र क्रमांक	जारी हाने की तिथि	प्राप्तिकर्ता का नाम	प्राप्ति दिनांक	अभ्युक्ति	अधिकारी के हस्ताक्षर
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)

स्वामी/स्वामियों का/के
छायाचित्र

अन्तरिती (Transferee)
का/के छायाचित्र

प्ररूप-7

[नियम 9 का उपनियम (तीन) देखिए]

विकास योजना क्षेत्र में विकास अधिकार प्रमाण पत्र के हस्तांतरण
हेतु आवेदन

प्रेषक : आवेदकों का नाम : (स्पष्ट अक्षरों में पत्र व्यवहार का पता) मोबाइल क्रमांक : ईमेल आई डी -		केवल शासकीय उपयोग हेतु पंजीयन क्रमांक प्राप्ति की दिनांक चुकाया गया अन्तरण शुल्क रु. चालान क्रं. एवं विवरण दिनांक
---	--	--

प्रति,

प्राधिकारी

.....
.....

विषय:- विकास अधिकार प्रमाण पत्र के अन्तरण हेतु अनुरोध

महोदय/महोदया,

1. कृपया नीचे दिये गये विवरण के अनुसार मेरे/हमारे पक्ष में जारी किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र को श्री/श्रीमती/सुश्री के पक्ष में अन्तरित करने का कष्ट करें। यथाविधि स्वप्रमाणित विकास अधिकार प्रमाण पत्र की छायाप्रति अन्य वांछित प्रलेखों के साथ संलग्न है

2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र का विवरण

- क. स्वामी/स्वामियों के नाम :-
 ख. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक:-
 ग. जारी होने की तिथि :-
 घ. विकास अधिकारों के अन्तरण की सीमा (वर्गमीटर में)
 (शब्दों में)
 (अको में)

ड. अभ्यर्पित भूमि की भूमि अनुसूची

(एक) ग्राम (दो) खसरा क्रं. (तीन) भूखंड क्रं.
 (चार) क्षेत्रफल (पांच) भूमि की नौयीयत

3. अन्तरिती संबंधी विवरण :-

- (1) अन्तरिती/अन्तरितियों का/के नाम :
- (2) पत्र व्यवहार का पता :
- (3) ईमेल आई डी :
- (4) दूरभाष क्रमांक :
- (5) मोबाइल क्रमांक :
- (6) हस्तांतरण योग्य विकास अधिकार प्रमाण पत्रों की प्रस्तावित मात्रा :
 (वर्ग मीटर)
 अंकों में)
 (शब्दों में)

हस्तांतरण प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व ऐसे हस्तांतरण के संबंध में समस्त प्रतिफलों के भुगतान तथा प्राप्ति क्रमशः स्वामी तथा अन्तरिती द्वारा की जाएगी।
 कार्यान्वयन अभिकरण तथा प्राधिकृत अधिकारी ऐसे हस्तांतरण से उद्भूत समस्त देयताओं के विरुद्ध सुरक्षित रखे गये हैं।

हमारे पूर्ण ज्ञान तथा विश्वासनुसार, आवेदनों में प्रस्तुत की गई समस्त जानकारी सत्य है।

भवदीय,

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम :

अन्तरिती के हस्ताक्षर

नाम :

पता :

संलग्न किये जाने वाले दस्तावेजों की सूची

1. निर्दिष्ट प्ररूप में यथाविधि भरा गया तथा हस्ताक्षरित आवेदन
2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र की यथाविधि हस्ताक्षरित छायाप्रति
3. स्वामी आवेदक तथा अन्तरिती के स्टैम्प आकार के छायाचित्र, प्रत्येक तीन प्रति में जिन्हें छायाचित्र के पृष्ठ भाग में यथाविधि हस्ताक्षरित किया जाएगा।
4. अन्तरिती की पहचान प्रमाण की प्रतिलिपि यथोचित हस्ताक्षरित
5. अन्तरिती की पता प्रमाण की प्रतिलिपि यथोचित हस्ताक्षरित
6. ऐसे अन्तरण हेतु अनुबन्ध की मूल प्रति

प्ररूप-8

[नियम 9 का उपनियम (चार) देखिए]

विकास अधिकार प्रमाण पत्र के हस्तांतरण हेतु प्राप्त आवेदनों की पंजी

सरल क्रमांक	प्राप्त किये गये आवेदन का पंजीकरण क्रमांक	विकास अधिकार हस्तांतरण जारी होने की तिथि	आवेदकों के नाम	पत्र व्यवहार का पता	विकास अधिकार हस्तांतरण प्रमाण पत्र क्रमांक / दिनांक	विकास अधिकारों के हस्तांतरण बाबत उपलब्ध निर्मित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अन्तरिती / अन्तरितियों के नाम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

अन्तरितियों के पत्र व्यवहार का पता	हस्तांतरण किये जाने वाला निर्मित क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	भुगतान किया गया शुल्क, यदि कोई हो	निर्मित क्षेत्रफल जिस हेतु अन्तरिती के पक्ष में प्रमाण पत्र जारी किया गया है	अन्तरिती का विकास अधिकार प्रमाणपत्र क्रमांक	जारी होने की तिथि	अन्तरिती का छायाचित्र	अभ्युक्ति	अधिकारी के हस्ताक्षर
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(11)	(12)

प्ररूप-9

[नियम 9, का उपनियम (चार) देखिए]

विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी करने हेतु आवेदन

प्रेषक : श्री/श्रीमती/सुश्री (पत्र व्यवहार का पता) मोबाइल क्रमांक :..... ईमेल आई डी -.....		केवल शासकीय उपयोग हेतु पंजीयन क्रमांक प्राप्ति का दिनांक प्राप्तिकर्ता अधिकारी के हस्ताक्षर
--	--	---

प्रति,

प्राधिकारी

.....

.....

विषय:- विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी करने हेतु आवेदन

महोदय,

मुझे/हमारे पक्ष में जारी किया गया/किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के विवरण निम्नानुसार है, जिनकी छायाप्रति संलग्न है :

एक. नाम.....

विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक

जारी होने की तिथि

निर्मित क्षेत्रफल वर्ग मीटर में (अंकों में)

(शब्दों में)

दो. उत्पादन भूखण्ड के विवरण

(एक) नगर/ग्राम -

(दो) खसरा क्रमांक -

(तीन) भूखण्ड क्रमांक -

(चार) क्षेत्रफल -

(पांच) भूमि उपयोग -

(तीन) कृपया हस्तांतरणीय विकास अधिकारों का उपयोगिता आदेश वर्ग मीटर (शब्दों में) (पचास वर्ग मीटर के गुणित में) को मेरे/हमारे पक्ष

में इन्हें प्राप्ति भूखण्ड में उपयोग किये जाने बाबत जारी करने का कष्ट करें। प्राप्ति भूखण्ड के अवस्थिति संबंधी विवरण निम्नानुसार प्रस्तुत किये जा रहे हैं।

(चार) प्राप्ति भूखण्ड के विवरण

(एक) नगर/ग्राम —

(दो) खसरा क्रमांक —

(तीन) भूखण्ड क्रमांक —

(चार) भूखण्ड क्षेत्रफल —

(पांच) भूमि उपयोग —

कृपया आवेदित उपयोगिता आदेश जारी करें।

भवदीय,

स्थान :

दिनांक :

आवेदक के हस्ताक्षर

नाम :

संलग्न प्रलेखों की सूची

1. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक की मूल प्रति
2. विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक की छायाप्रति सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित
3. प्राप्ति भूखण्ड का राजस्व रेखाचित्र मानचित्र रेखांक
4. प्राप्ति भूखण्ड के स्वामित्व प्रलेख या प्रतिलिपि

प्ररूप-10

[नियम 10 का उपनियम (पांच) देखिए]

इस पंजी को प्राधिकारी द्वारा संधारित किया जाएगा

विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के उपयोग के बारे में प्राप्त किए गए आवेदनों की पंजी

सरल क्रमांक	प्राप्ति दिनांक	पंजीकरण क्रमांक	आवेदक(ी) के नाम	पत्र व्यवहार का पता	विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक	विकास अधिकार प्रमाण जारी होने की दिनांक	विकारा अधिकारों के हस्तांतरण की कुल मात्रा (वर्ग मीटर में)
1	2	3	4	5	6	7	8

उत्पादक भूखंड(ी) के विवरण						प्राप्ति भूखण्ड के मूल प्राप्तिकर्ता संबंधी विवरण	पत्र व्यवहार का पता
ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखंड क्रमांक	क्षेत्रफल	भूमि उपयोग	कलक्टर गाइड लाइन		
9	10	11	12	13	14	15	16

प्राप्ति भूखंड(ी) के विवरण						उपयोगिता आदेश क्रमांक/दिनांक	विकास अधिकारों के हस्तांतरण की मात्रा (वर्ग मीटर में) जिसे उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया गया है
ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखंड क्रमांक	क्षेत्रफल	भूमि उपयोग	कलक्टर गाइड लाइन		
17	18	19	20	21	22	23	24

विकास अधिकारों के हस्तांतरण की अवशेष सीमा (वर्ग मीटर में)	भवन रेखांक नस्ती क्रमांक	अभ्युक्ति	भवन निर्माण अधिकारी/भवन निर्माण अनुज्ञा प्राधिकारी के हस्ताक्षर	प्राधिकृत अधिकारी के प्रति हस्ताक्षर
25	26	27	28	29

प्ररूप-11

[नियम 10 का उपनियम (सात) देखिए]
{विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश}

जबकि,

श्री/श्रीमती/सुश्री (पता) द्वारा समस्त सुसंबद्ध प्रलेखों तथा शुल्क भुगतान के साथ आवेदन विशिष्ट क्रमांक दिनांक द्वारा प्राधिकारी के समक्ष विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश जारी करने हेतु एक आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2. आवेदक श्री/श्रीमती/सुश्री को एतद् द्वारा विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक को वर्ग मीटर (शब्दों में) के अन्तर्गत प्राप्ति भूखण्ड पर निम्न अनुसूची के अनुसार उपयोग हेतु अनुमति प्रदान की जाती है।

विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक जारी होने की तिथि

प्रेषण भूखण्ड के विवरण	प्राप्ति भूखण्ड के विवरण
ग्राम :-	ग्राम :-
खसरा क्रमांक :-	खसरा क्रमांक :-
भूखण्ड क्रमांक :-	भूखण्ड क्रमांक :-
क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) :- (अंकों में) (शब्दों में)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) :- (अंकों में) (शब्दों में)
भूमि वर्गीकरण :-	भूमि वर्गीकरण :-

3. अतएव श्री/श्रीमती/सुश्री से संबंधित विकास अधिकार प्रमाण पत्र क्रमांक को निरस्त किया जाए तथा नवीन विकास अधिकार प्रमाण पत्र अवशेष उपलब्ध विकास अधिकारों के हस्तांतरण हेतु जारी किया जाए तथा संबंधित अधिकारियों द्वारा तत्संबंधी पंजियों तथा प्रलेखों में तत्काल प्रविष्टियां की जाएं।

4. इसके अतिरिक्त, इस विकास अधिकार प्रमाणपत्र उपयोग आदेश को केवल म.प्र. हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2018 के अन्तर्गत ही प्रक्रियाबद्ध/अनुज्ञेय/निरस्त किया जा सकेगा।

प्राधिकारी
हस्ताक्षर

ज्ञाप क्रमांक दिनांक

प्रतिलिपि श्री/श्रीमती/सुश्री पता की ओर उनके आवेदन दिनांक के संदर्भ में सूचनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु अग्रेषित।

प्राधिकारी

ज्ञाप क्रमांक दिनांक

प्रतिलिपि निवेश सदस्य प्राधिकारी की ओर भवन निर्माण अनुमति के मय विकास अधिकार प्रमाण पत्र निर्मित क्षेत्रफल के उपयोग के संबंध में जैसा कि इसे भवन निर्माण मानदण्डों के प्रावधानों के अधीन अनुमोदित किया गया है, के संदर्भ में सूचनार्थ तथा विचारार्थ।

प्राधिकारी

ज्ञाप क्रमांक दिनांक

प्रतिलिपि : संबंधित नस्ती तथा गार्ड नस्ती

प्राधिकारी

प्ररूप-12

[नियम 10 का उपनियम (सात) देखिए]

{विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश पंजी}

सरल क्रमांक	आदेश क्रमांक	दिनांक	आवेदक का नाम	पत्र व्यवहार हेतु पता	विकास अधिकार हस्तांतरण प्रमाण पत्र क्रमांक/दिनांक जिसके विरुद्ध विअप्रउआ जारी किया गया है	विकास अधिकार प्रमाण पत्र में विकास अधिकारों के हस्तांतरण की कुल मात्रा (वर्ग मीटर में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

प्राप्ति भूखण्ड विवरण				विअप्रउआ के अन्तर्गत उपयोग हेतु अनुज्ञेय विकास अधिकारों के हस्तांतरण की मात्रा (वर्ग मीटर में)	मूल विकास अधिकार प्रमाण पत्रों के धारक का नाम, यदि कोई हो	विकास अधिकार के हस्तांतरण के अन्तर्गत अवशेष विकास अधिकारों के हस्तांतरण की मात्रा (वर्ग मीटर में)	प्राधिकारी के हस्ताक्षर	अभ्युक्ति
ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में					
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)

प्ररूप-13

[नियम 10 का उपनियम (नौ) देखिए]

उपभोग किये गये विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश की पंजी

सरल क्रमांक	विकास अधिकार प्रमाण पत्र उपयोग आदेश संबंधी विवरण			प्रेषण भूखण्ड विवरण			प्राप्ति भूखण्ड विवरण (Receiving Plot Details)		
	क्रमांक	दिनांक	विकास अधिकारों के हस्तांतरण की मात्रा (वर्गमीटर में)	ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखण्ड क्रमांक	ग्राम	खसरा क्रमांक	भूखण्ड क्रमांक
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

उपभोग किये गये हस्तांतरित विकास अधिकार की मात्रा (वर्गमीटर में)	अनुमोदित भवन रेखांक के विवरण		आवेदकों के नाम जिनके पक्ष में भवन अनुज्ञा पत्र जारी किया गया		अभ्युक्ति	भवन निर्माण अधिकारी/भवन निर्माण अनुज्ञा अधिकारी के हस्ताक्षर	प्राधिकारी के हस्ताक्षर
	नस्ती क्रमांक	दिनांक	पत्र क्रमांक	दिनांक			
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 20 जुलाई 2018

क्रमांक एफ-3-72-2014-बत्तीस.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसारेण में नगरीय विकास एवं आवास विभाग की सूचना क्र. एफ-3-72-2014-बत्तीस, दिनांक 20 जुलाई 2018 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
शुभाशीष बैनर्जी, उपसचिव.

Bhopal, Dated the 20th July 2018

F. No. 3-72/ 2014/ 32:- The following draft of rules which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by Section 85 read with sub-section (3) of Section 24 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) is hereby, published, as required by sub-section (1) of Section 85 of the said Adhiniyam for the information of all persons likely to be affected thereby and Notice is hereby given that the said draft of rules shall be taken into consideration on the expiry of thirty days from the date of publication of this Notice in the Madhya Pradesh Gazette.

Any objection or suggestion which may be received at the Principal Secretary, Government of Madhya Pradesh, Urban Development and Housing Department, Mantralaya, Vallabh Bhawan Bhopal from any person with respect to the said draft of rules on or before the expiry of the period specified above shall be considered by the State Government, namely:-

DRAFT OF RULES

1. Short Title, Extent and Commencement.-

- (i) These rules may be called the Madhya Pradesh Transferable Development Rights Rules, 2018.
- (ii) They shall extend to all the "public projects", "generating areas" and "receiving areas" which are so declared under section 2 of

the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973).

- (iii) They shall come into force from the date of their publication in the Madhya Pradesh Gazette.
- (iv) They shall also be applicable on such plots and land which have been acquired by the implementing agency or vested in or surrendered to the agency for public purpose, prior to coming in to force of these rules, where no compensation has been paid in any form.

2. Definitions

- (i) In these rules, unless the context otherwise requires:-
 - (a) "Act" means "the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
 - (b) "Additional buildable area" means the floor area in sq. meters over and above the base buildable area as per the prevailing development control rules.
 - (c) "Authority" means an Officer not below the rank of Assistant Director of the Town and Country Department, so notified by the State Government.
 - (d) "Base Floor Area Ratio" means Floor Area Ratio, which is available to all plot owners without any cost or charge prescribed in Development plan and over and above which the floor area space can be purchased within the permissible limit. This floor area ratio will have the same meaning as defined under sub-rule (30) of rule 2 of Madhya Pradesh Bhoomi Vikas Niyam 2012.
 - (e) "Development Rights Certificate (DRC)" means a certificate granting transferable development rights to its holder and

issued by Authority, authorized for this purpose by the State Government;

- (f) "DRC Account" means a tabulated account maintained by the Authority, having entries of generating area, total allotted area, transferred area at any point of time, the person purchasing such area and the receiving area;
- (g) "Director" will be the officer appointed under sub section (1) of section 3 of the Act.
- (h) "Form" means a form appended to these Rules;
- (i) "Generating area" means the area proposed for a public project, including public amenities and facilities, recreation, transportation, slum rehabilitation, public housing infrastructure proposed under the development plan and any other special use by the Government and its undertakings in the respective planning area as notified in **form-1**.
- (j) "Government" means the Government of Madhya Pradesh;
- (k) "Implementing Agency" means the Government, its undertakings, Urban local bodies, any statutory body or any special body constituted by the Government;
- (l) "Influence area" of the project means the area adjoining to the project area, where as a result of the project implementation , there will be demand for greater density and mixed land-use.
- (m) "Receiving area" means an area notified by the Director, where any person is permitted to use an acquired right to build more floor area than base floor area ratio. Receiving area can be notified any-where in the Planning Area in **Form-2**. Generating area and Influence area may also be notified as Receiving Area.

- (n) "Transfer of the Development Rights (TDR)" means making available certain amount of additional built-up area in lieu of fair compensation of the area relinquished or surrendered by the owner of the land for the public purpose, so that owner can use extra built-up area either himself/herself or transfer it to another in need of the extra built-up area;
- (ii) The words and expressions used in these rules and not defined shall have same meaning respectively as defined in the Act.

3. Notification of Generating Area:-

- (i) The Implementing Agency shall propose an area to be notified as generating area to the Director. The Implementing Agency may also propose Influence Area to be notified as Receiving Area to the Director.
- (ii) The area, proposed as generating area, should be a part or a whole of the public project including public amenities and facilities, recreation, transportation, slum rehabilitation, public housing; infrastructure and any other special use by the Government and its undertakings in the respective planning area.
- (iii) The Implementing Agency can identify its project in a phased manner and can get it notified by the Director at any of the three stages: -
- (a) Before starting the project.
 - (b) During the implementation stage.
 - (c) After completion of the public project.
- (iv) The Implementing Agency shall submit its proposal for notification with the following details: -
- (a) Indicating the infrastructure/amenity proposed in the public project;
 - (b) Details about the area proposed for notification as generating area under these rules which shall include name of the revenue village, land survey details, area of the plots so required under the project and the ownership of the land;
 - (c) Site plan and map of the area so required;

- (d) Assessment of the value of Transfer of Development Rights to be generated, by issue of Development Rights Certificate in the generating area so proposed to be notified, in terms of the floor area space;
- (v) The Director on receipt of such proposal shall submit a report to Government, on receipt of sanction from the Government, the Director may notify Generating area and Receiving area.

4. Notification of the Influence Area:-

- (i) As per section 23-D of the Act, where land is part of project influence area notified as receiving area hereunder, first fifty percent of maximum permissible additional buildable area will have to be purchased from the project authority which is the Implementing Agency and remaining additional buildable area may be acquired through Development Rights Certificates.
- (ii) The amount at which additional buildable area can be purchased from the Implementing Agency will be determined by the following formula: -

Amount of additional buildable area to be purchased for a plot in the influence area (in Rs.)	$\frac{\text{Total Plot area X Collector guideline rate}}{\text{Total Buildable Area as per base F.A.R.}} \times \text{Buildable area required}$

Where,

Total buildable Area = the total built up area permissible on the given plot area as per prevailing development norms.

(iii) The Implementing Agency can identify the influence area of its project in a phased manner and shall be notified by the Government, at any of the three stages: -

- (a) After the notification of generating areas under the public project
- (b) During the implementation stage
- (c) After completion of the public project.

The influence area so notified can also be notified as receiving area by the Director.

(iv) The Implementing Agency will propose for the notification of the influence areas along with the following details: -

- (a) Assessment of generation of demand for additional Floor Area space factoring in the receiving capacity generated in the influence area as an impact of the public project;
- (b) Assessment of incremental value creation resulting into appreciation of land value through the public project;
- (c) Assessment of the absorption of the Development Rights Certificates issued in lieu of land acquisition in the generating area of the same public project.

5. Notification of Receiving Area:-

- (i) The Director on receipt of proposal of notification of receiving area or suo moto shall submit a report to Government, on receipt of sanction from the Government he may notify Receiving area.
- (ii) The Director while notifying the receiving areas in a development plan will consider the land value creation as a result of the development of public amenities, sustainable transport network, recreation spaces and such other urban infrastructure creating a compact, well connected and a planned urban space.

- (iii) The Director while notifying the receiving area would also review the building control regulations of those areas under the Act.

6. Transferable Development Rights (TDR):-

- (i) For surrender of the gross area of the land which is required under the public project, free of cost and free from all encumbrances, the owner shall be entitled for Transfer of Development Rights. The formula for calculation of value of entitlement for any area under acquisition for a public project will be as follow:-

Value of Transfer of Development Rights in terms of Additional buildable area (in sq.m)	Y x Area surrendered under the public project (in sq.m) x permissible Floor Area Ratio of the surrendered area.
Y= Multiplication factor as decided by the Government on the recommendation of the implementing agency, which shall not be less than two.	

Provided that where no Floor Area Ratio is mentioned for the land, than the Floor Area Ratio of the abutting land use will be applicable.

- (ii) If any contiguous land of the owner is rendered unbuildable due to the part of land surrendered in lieu of Transfer of Development Rights, such land can be proposed to be acquired by the Implementing Agency only if such land is part of the public project for roads then such land shall be utilized for road side parking, garden, open space or road side amenities including bus bays, public toilets or any other compatible use.
- (iii) In case of lease ownership of the land, the award of Transfer of Development Rights shall be subject to lessee paying the lessor or depositing with the Authority for payment to the lessor, an amount equivalent to the value of the lessor's interest to be determined by

the Authority on the basis of the lease deed for the area of land surrendered, free of cost and free from all encumbrances.

- (iv) Where any authorized building is existing over a land and after surrender of the part of the land in accordance with the provisions of these rules then existing building, which is retained on the remaining part of the land shall be construed to be in conformity with Building Regulations as long as no addition or alteration or change of use is made to the existing building.
- (v) Development Rights Certificate shall be issued only after the land is surrendered to the Implementing Agency, free of cost and free from encumbrances.

7. Issuance of Development Rights Certificate

- (i) After the notification of the generating areas, the Implementing Agency will enter into a contract agreement in **Form-3** with the respective land owners for exchange of the land in lieu of the transfer of development rights through issue of Development Rights Certificate.
- (ii) After the execution of the agreement, the Implementing Agency will submit its proposal to Authority for issuance of Transfer of Development Rights in **Form-4** as per section 23-C of the Act.
- (iii) The Authority will issue Development Rights Certificate mentioning the value of Transfer of Development Rights in terms of Additional buildable area in lieu of the land surrendered to the implementing agency as specified in rule 6 (i) in **Form-5**.
- (iv) The ledger for issuance of Development Rights Certificate will be maintained by Authority in **Form-6**.

8. General Terms & Conditions for Issuance of Development Rights Certificate (DRC)

- (i) The DRCs shall be issued only in the name of an individual, a company registered under the Companies Act, 2013, Statutory Corporations or a body corporate Society registered under the Societies Registration Act, 1860, but shall not be issued in the name of partnership firms, nominees, agents or any other such persons.

Provided that if the property stands in the name of partnership firms, Development Rights Certificate shall be issued in the name of all of the partners of partnership firm or as the partners have agreed upon by expressing their willingness in writing.

- (ii) The Development Rights Certificate shall be valid for five years and can be revalidated for further period of five years.
- (iii) In case the Development Rights Certificate is defaced, lost or destroyed and sufficient proof thereof is submitted to the Authority, the same may be replaced on payment of a processing fees at the rate of one percent of present valuation on such date of the generating plot and on submitting the necessary undertaking, indemnity bond, investigative evidences (Copy of First Information Report) etc. and after giving advertisement in two local newspapers.
- (iv) Development Rights Certificate shall be a "transferable and negotiable instrument" after the authentication by the Authority. The Authority shall maintain records, as prescribed under these rules, of all transactions etc. relating to grant of, or utilization of, Development Rights Certificate.

- (v) For all purposes, for issuance of Transfer of Development Rights, section 56 (B) of the Act will apply.
- (vi) The Director shall, from time to time, monitor and supervise the market for Transfer of Development Rights taking all necessary and required action to ensure smooth transactions of Development Rights Certificates in open market preventing any practices of its hoarding or any related malpractices leading to distortions in the market.
- (vii) The Director shall also timely review the demand and supply of Development Rights Certificate in the market and may decide to take market interventions as and when required for smooth operations of the Transfer of Development Rights market.
- (viii) To incentivize the construction of affordable houses and redevelopment of slums, Development Rights Certificate shall be issued to the concerned Agency, institution, developer etc. by following the process prescribed subject to the conditions that these rights shall be to such extent and subject to such terms and conditions, as prescribed in such policies and schemes of the State Government.

9. Transfer of Development Rights Certificate:-

- (i) Development Rights Certificate holder can transfer such certificate in full or any part to any other person.
- (ii) An application for transfer or utilization of Transfer of Development Rights should be in multiple of 50 square meters only except the last remainder.
- (iii) Applications for transfer shall be maintained in the register by the Authority as given in **Form -7**.

- (iv) All such applications should be entered in a register for application received for transfer of development rights which shall be maintained by Authority in **Form-8**.
- (v) On receipt of such applications, the Authority shall get the original Development Rights Certificate verified from the official records and on the basis of such verification, and shall take appropriate decision to allow or disallow or otherwise such application for transfer.
- (vi) If any application for transfer is allowed, then the names of the transferee shall be substituted to that extent in Development Rights Certificates.
- (vii) On the basis of the said decision, a new Development Rights Certificate shall be issued to the Transferee by entering the same in the Form 4 and simultaneously, after making due entries, original Development Rights Certificate shall be cancelled and a new Development Rights Certificate shall be issued to the extent of value left.
- (viii) The deed of transfer from Transfer of Development Rights holder to transferee shall be registered as per the Registration Act, 1908.
- (ix) In certain cases as mentioned below, the Authority shall allow transfer of Development Rights Certificate in the following manner-
 - (a) In case of death of holder of Development Rights Certificate, the Development Rights Certificate shall be transferred only on production of the documents as may be prescribed by the government from time to time, after due verification and satisfaction regarding title and legal successor.
 - (b) If a holder of Development Rights Certificate intends to transfer it to any other person, he shall submit the original

Development Rights Certificate to the Authority with an application along with relevant documents as may be prescribed by the Authority and a registered agreement which is duly signed by Transferor and Transferee, for seeking endorsement of the new holders name. i.e., the transferee, on the said certificate. The transfer shall not be valid without endorsement by the Authority and in such circumstances the Certificate shall be available for use only to the holder / transferor.

- (c) The utilization of Transfer of Development Rights from certificate under transfer procedure shall not be permissible, during transfer procedure.
- (x) In case an electronic repository is maintained for holding the certificates in DEMAT form, than procedure as prescribed in e-registry shall apply superseding the above mentioned provisions.

10. Utilization of Transferable Development Rights:-

- (i) Any Development Rights Certificate may be utilized on one or more plots or lands in the receiving areas or Influence area, as notified Under rule 5 and 6 whether vacant or already developed fully or partly by erection of additional floor, or in any other manner consistent with the prevailing Development Control regulations as per sub rule (ii) of rule 4.
- (ii) Development Rights Certificate may be used on plots/land having Development Plan reservations of buildable nature, whether vacant or already developed for the same purpose, or on the lands under deemed reservations, if any as per prevailing regulations as per 4(ii).

- (iii) The equivalent quantum Transfer of Development Rights to be permitted on receiving plot shall be governed by the formula given below: -

$$X = (R_g / R_r) \times Y$$

- Where, X = The equivalent quantum Transfer of Development Rights to be permitted on receiving plot, in sq. meter.
 - Where, R_g = Rate in Rs/sq meter in generating area as per collector guide line in generating year.
 - Where, R_r = Rate in Rs/sq. meter in receiving area as per collector guide line in that year.
 - Where, Y = Transfer of Development Rights debited from Development Rights Certificate in sq m.
- (iv) When a Development Rights Certificate holder wants to utilize a part or full value of Development Rights Certificate on any plot, then he should apply for issuance of Development Rights Certificate Utilization Order (hereinafter referred as DRCUO) in **Form- 9** to the Authority.
- (v) Every application for DRCUO should be entered by Authority in "Register for Applications received for Utilization of DRCs", which is to be maintained in **Form-10**.
- (vi) Authority after making due calculation of value of Transfer of Development Rights Utilization under rule 9 sub-rule(iii), a Development Rights Certificate Utilization Order in the name of the owner of the receiving plot to the extent for which approval has been made shall be issued.
- (vii) The DRCUO shall be issued in **Form-11** and records of all such DRCUO issued shall be maintained in "Register of Development Rights Certificate Utilization Orders" in **Form-12** and on basis of

- same, Original Certificate shall be cancelled and fresh Development Rights Certificate should be issued to transferor, to the extent of value left, if any.
- (viii) The holder of DRCUO shall apply to the concerned building officer/ building permission authority of the respective area for utilizing such DRCUO in the building plan proposed over the receiving plots and such Officer shall consider the same and allow utilization of same above the prescribed base Floor Area Ratio for the receiving plot.
 - (ix) Before approval of the Building Plan, building officer/building permission authority shall cancel the DRCUO and enter the details in "Register of Consumed DRCUOs" in **Form-13**.
 - (x) The cancelled DRCUO shall be returned to the Authority, who shall keep it in safe custody and make relevant entries in the official records
 - (xi) The Authority may refrain the Development Rights Certificate holder from utilizing the Development Rights Certificate in the following circumstances:-
 - (a) Under direction from a Competent Court.
 - (b) Where the Authority has reason to believe that the Development Rights Certificate is obtained by producing fraudulent documents or by misrepresentation.

11. Conditions for Utilization of Transfer of Development Rights:-

- (i) The utilization of Transfer of Development Rights shall be in multiples of 50 square meters only except the last remainder.
- (ii) Utilization of Transfer of Development Rights shall be permitted in notified receiving area and Influence area notified as receiving area.

- (iii) The Authority may reject or withheld the application for utilization of Transfer of Development Rights in the following circumstances, namely: -
- (a) if any dues payable by the owner of the receiving plot to the State Government or to the Municipality prior to the date of submission of project then the Authority can with-hold utilization of the Transfer of Development Rights unless all dues of the State Government or the Municipality are paid by the owners;
 - (b) if Transfer of Development Rights is obtained by fraudulent means, then the Authority shall have the right for changing such entries as required or to forfeit such Development Right Certificate;
 - (c) under direction from the competent Court;
 - (d) if the agreement of utilization of Transfer of Development Rights is not duly signed by the transferor(s) and transferee(s); or
 - (e) if the agreement of utilization is not accompanied by the original Development Rights Certificate.
- (iv) In case of utilization of Transfer of Development Rights which is jointly held, then all the joint holders of DRCs shall have to sign the application form for utilization of the Development Rights Certificate.
- (v) In case the Development Rights Certificate holder is minor, the utilization shall be considered only if application is made by the natural guardian or a guardian either appointed by the competent Court or through proof of his/her guardianship acceptable under law.

12. Vesting of Land

The Authority, before issuing Development Rights Certificate, shall verify and satisfy himself that the ownership and title of the land proposed for surrender is with the applicant, and get the Records of Right to be mutated in the favour of the State Government/Implementing Agency as the case may be.

13. Development of the online DCR Transaction

Without prejudice to the foregoing provisions of these rules, the Authority may make efforts to ensure implementation of these rules by developing suitable e-governance platforms, which provides for filling of on-line applications, automation of processes between various officials, issuance of digitally signed DRCs and DRCUO and such other action to ensure quick disposal of claims made under the rules.

14. Cancellation of Transferable Development Rights Certificate.—

- (i) Where any owner or lessee of the land acquires Development Rights Certificate by fraudulent means or by means of misrepresenting the information before the Authority then Development Rights Certificate issued under these rules shall be liable for cancellation, and such person shall be liable for prosecution as per law.
- (ii) If Development Rights Certificate acquired through fraudulent means has been utilized by misrepresenting the facts then the value of such Development Rights Certificate on the date of utilization shall be recovered from the concerned person as "arrear of land revenue" under the Madhya Pradesh Lok Dhan (ShodhyaRashiyon Ki Vasuli) Adhiniyam, 1987.

15. Removal of doubts, difficulties and issuance of executive Instructions

In case any doubt or difficulties arise in implementation of these rules, then the same shall be referred to the State Government in consultation with the Director or otherwise may issue an executive instruction to clarify such matter as deemed necessary for implementation of the provision of these rules.

FORM-1

(See clause (i) of sub-rule (i) of rule 2)

Notification for Generating area

No. In exercise of the powers conferred by section 23-C of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), the Director, hereby notifies the Generating area in ----- Planning area, as specified in the schedule hereunder, namely :-

SCHEDULE

No	Village	Khasra No.	Area (In Ha.)
1.	2.	3.	4.
		Total:-	Ha

The authority shall issue Development Rights Certificates as per the provisions of Madhya Pradesh Transferable Development Rights Rules, 2018 in this area in the above scheduled area.

**Director
Town and Country
Planning
Madhya Pradesh Bhopal**

FORM-2

(See sub-rule (i) of rule 5)

Notification for Receiving area

No. In exercise of the powers conferred by clause (ooa) of section 2 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), the Director, hereby notifies the Receiving area in the ----- Planning area, as specified in the schedule hereunder, namely:-

SCHEDULE

No	Village	Khasra No./ Survey No.	Area (In Ha.)
1.	2.	3.	4.
		Total:-	Ha

The authority shall permit use of Development Rights Certificates as per the provisions of Madhya Pradesh Transferable Development Rights Rules, 2018 in this area in the above scheduled area.

Director
Town and Country
Planning
Madhya Pradesh Bhopal

FORM-3

(See sub-rule (i) of rule 7)

Office of ----- (Implementing Agency)

Form of Agreement to transfer development right for owner(s)
name..... khasra no. rakba
Village Under scheme (name) of the
.....(name of Implementing Agency)

This agreement (hereinafter called the Agreement) is made on this
 day of2018

BETWEEN

1. The (Name of Implementing Agency), through its
(name of Authorized person of implementing agency) who has
 been duly authorized by Implementing Agency of the first part, (hereinafter referred to
 as "Transferee")

AND

2. Shri/Smt resident of (an
 entity duly in corporate and having its registered office through
 Who has been duly authorized by the resolution of the entity) of the
 Second Part (hereinafter referred to as "Transferor")

(The above mentioned parties of the FIRST and SECOND PART are collectively referred
 to as the "Parties" and each is individually referred to as a "Party")

WHEREAS,

3. The (Name of implementing agency) has proposed
 (name of public project) under which land of second party
 falls in the proposed project for which it is ready and eligible to receive Transferable
 Development Rights Certificates from first party as per rules..

4. The second party (Transferor) is the legal owner of
 located..... (details of property) is desirous and intends to enter into an
 agreement by which first party shall issue and convey to the second party the
 Transferable Development Rights Certificates in order to use of such development
 rights on the receiving plot.

5. The second party (Transferor) in response to above has consented in writing vide his letter.....dated.....received at inward no..... to surrender the title and peaceful possession of his land free from all encumbrances (hereinafter called the Surrendered land) in favour of the Implementing Agency and to receive Transferable Development Rights Certificates in lieu of land(s) owned by it. The accurate area of the property is khasra no....., Area....., Village having area of Sq. mtr. The quadrangular boundry of the property is as here under and the same has been shown in red colour in the enclosed site plan.

Quadrangular Boundry of the property

In the East

In the West

In the North.....

In the South

6. The second party (Transferor) has furnished an affidavit stating that no litigation of any kind or any civil or criminal case with respect to the surrendered land is pending in any court of law nor has it been encumbered in any manner whatsoever.

7. NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

Definitions and Interpretation.- The words and expressions defined in this Agreement shall, unless the context otherwise requires, have the meaning hereinafter respectively assigned to them,-

- (a) "Act" means the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gramin Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
- (b) "Applicable laws" means the laws and any other instruments having the force of law in India
- (c) "Agreement" means this Agreement, together with all the Annexures;
- (d) "Government" means the Government of Madhya Pradesh
- (e) "Party" means the Authority or the Owner, as the case may be,
- (f) "Parties" means both "the Authority as well as the Owner;
- (g) "Development Rights Certificate (Development Rights Certificate)" Means a certificate granting transferable development rights to its holder and issued by an Authority authorized for purpose by the State Government.
- (h) "Transfer of the development right (Transfer of Development Rights)" Means making available certain amount of additional built-up area in lieu of the area

Relinquished or surrendered by the owner of the land, so that he can use extra built-up area either himself or transfer in need of the extra built-up area.

- (i) The second party (Transferor) shall not create any encumbrance of any kind on the surrendered land after the execution of this agreement.

8. Now THEREFORE, for no monetary consideration and other good and valuable consideration, the parties hereby covenant and agree as follows:

FIRST:- The Second party (transferor) hereby grants, conveys and assign to the First party (transferee) its successor's and assign, a total of _____ sq/mtrs. Development rights.

SECOND:- The Second party (transferor) acknowledge and covenants that all the provision of this instrument shall be binding on all and surrendered land as per rules.

THIRD:- The Second party (transferor) hereby represent to the First party (transferee) that the Second party (transferor) is the bona fide owner of surrendered land herein and is surrendering the same free and clear of any liens or encumbrances.

FOURTH: The parties covenant and agree that all the provisions of this agreement may be enforced by Authority, Implementing Agency and their respective designees. The instrument may not be amended except with the consent of both parties. This instrument may be executed in counter parts.

FIFTH: The parties covenant and agree that for all purposes for issuance of Transfer of Development Rights, section 56 (b) of the M.P. Town Act 1973 will apply.

SIXTH: The value of assets situated on the land will be valuated and compensated by first party to the second party as per Government norms.

SEVENTH: In case of death of holders of Development Rights Certificate, the Transfer of Development Rights will be transferred only on production of succession certificate/or will /or other relevant documents. On production of afore said documents name of the legal heirs will be included in the Development Rights Certificate.

- EIGHTH::** In case of any difficulty in the implementation of the rules, Matter may be placed before the Director, town and county planning .Director Town and Country Planning who may take a decision in such cases and issue such direction as are deemed necessary for implementation of the rules.
- NINTH:** This agreement for grant of development rights certificate shall be considered and interpreted in accordance with and governed by the prevailing laws of India, the courts at M.P. alone shall have exclusive Juries diction over all matters arising at or relating to this agreement.
- TENTH:** All notice required to be given by one party to the other Party and all other communication, documentation and proceedings which are in any way relevant to this Agreement shall be in writing either in English or Hindi language.
- ELEVENTH:** Arbitration- Any dispute which is not resolved amicably by conciliation shall be referred to the Director, Town & Country Planning who shall give its decision within 60 days.
- TWELTH:** This Agreement shall come into force on the date on which it is signed.
In witness whereof, the Parties hereto have caused this Agreement to be signed in their respective names as on the day & year first above written.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED

1. For and on behalf of Implementing agency (give details of Agency)

Signature

.....

Name

.....

Designation

.....

Address

.....

2. For and on behalf of owner(s)

Signature

.....

Name

.....

Address

.....

In the presence of (Witness)

Signature Signature

.....

Name Name

.....

Designation Designation

.....

Address: Address

.....

Form-4**(See sub-rule(ii) of rule 7)****Form :** _____

For office use only

Receipt date

Regd. No.

(Name in Block Letters and full address
for correspondence of Authorized person
of Implementing Agency furnishing
information)

Place :

Mobile No. :

Date :

Email:

Signature of Officer
receiving**To,****The Authority,****Office of Town & Country Planning****Name of Place**Sub:- Application for issue of "Development Rights Certificate".
(Development Rights Certificate)

Sir,

In response to our notification No. _____ dated
_____ on following land, the applicant(s) who are rightful
Owner /Co-owner of the land described below, have entered into
an agreement to surrender the under mentioned land bearing
khasra Number(s) _____ having area _____ square
meters situated at _____ village in lieu of allotment of
"Development Rights Certificate" under Madhya Pradesh
Transferable Development Rights Rules 2018. Details of such land
along with supporting documents pertaining to rights, plot area,
details of structures/plantation on it are furnished herewith below.

Detail of land

Distri ct	Tehsil	Village	Khasra No.	Area of khasra No	Area proposed for Transfer of Developm ent Rights out of (5)	Land use in Developme nt Plan	Collector Guideline of the land	Permis sible Floor Area Ratio on Land	Remar k
1	2	3	4	5	6	7		8	9
Total									

(Please Attach self signed photo copies of land ownership documents including copy of khasra panchshala, P-II form, Landuse Certificate, Khasra Plan showing survey number's of land in question and adjoining khasra falling in 500 mts, An affidavit of the owner(s) stating that he has been duly authorized to apply for issuance of Development Rights Certificate by other co-owner's)

The information furnished are true and correct to the best of my knowledge and belief and there is no misrepresentation of fact or fraudulent statement with respect to information and documents furnished.

On basis of above, I request that Development Rights Certificate may be issued to above mentioned owner(s) in lieu of land being proposed for surrender to Authority as per Rules and Regulations of Government of Madhya Pradesh.

Full Name: Authorized person of
Implementing Agency

Full Signature:

List of documents enclosed:

Other documents as required by the Authority

ANNEXURE

List of documents to be attached with the application form under clause (b) of sub-section (1) of Section 23-A of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973),)

1- Land ownership document

- (a) Latest Khasra Paanchsala P-II form (certified)
- (b) In case the owner(s) are in association/consortium/joint venture, then the necessary legal documents for the same shall be enclosed.

2- Landuse certificate as issued by the Town and Country Planning.

3- Collector guideline rate of the surrendered land.

4- Description of the land

- (a) Khasra Plan showing survey number(s) of land in question and also adjoining khasra No.(s) falling within 500 meters from the outer limit of the land on all sides (the land in question should be highlighted in red)
- (b) Location plan indicating land in question, main approach road (existing and proposed), important public buildings, water bodies and the existing uses surrounding the land.
- (c) Survey plan to scale of 1:500 to 1:2000
- (d) The survey plan shall show the boundary of land in question. Natural features like nala, Ponds, trees and slopes, contour plan at intervals of 2 meters, electric line and position of electric telephone poles and all such other features which may need to be coordinated.

5- An affidavit of the owner stating that he has been duly authorized to apply for the issuance of Development Rights Certificate by the other co- owners and that the contents of the application and the document produced are true.

Date

Signature of owner (s)

Name

Address

Form-5**(See sub-rule(iii) of rule 7)****Development Rights Certificate**

I, Authority, Joint Director Town & Country Planning (Name of Place)

_____.

Certify that the Person(s) (Name of the person& address) within named in this certificate is/are legal owner(s) of the land surrendered in lieu of Development Rights Certificate for which Development Rights Certificate is issued subject to the provisions of Madhya Pradesh Transfer of Development Rights Rules, 2018

Location & details of the land surrendered:

(A) Village_____Kharsa No./Plot No._____Area_____ (in figure & word) Of the land in Sq. mts.

(B) Land handed over to Implementing Agency_____ Vide Possession Receipt No. _____and Date_____.

- i. Collector guideline rate of the land surrendered.
- ii. Proposed use of the land surrendered.
- iii. The area where Transfer of Development Rights cannot be utilized.

FileNo._____Certificate No.: Transfer of Development Rights / _____ Areas(Name of Place)_____.

Name(s) of the Development Rights Certificate Holder(s)

Credit of built-up area in sq. mts. (in figure)(in word)

Given under Common seal on this_____day_____year.

Authority

(Name, Place and date) _____

FORM-6**[See sub-rule (iv) of rule 7]****Ledger of Transferable Development Rights Certificate**

Sl. No.	Unique No. of Application	Name of Applicant(s)	Address for correspondence	Land surrendered					
				Village	Khasra a No.	Plot No.	Area		
							In figure	In words	Land use
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Certificate issued for Built up area (in sq.mtrs)	Transfer of Developm ent Rights Certificate No.	Date of issue	Received By	Date of receipt	Remarks	Signature of Officer
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)

Photo(s) of Owner

Photo(s) of Transferee

FORM-7**[See sub-rule (iii) of rule 9]****Application for Transfer of Development Rights Certificate in
_____ Development Plan Area**

From: Name of Applicant(s) (Correspondence Address in Capital Letter) Mobile No. Email ID-		For Office use only Regd No. Date of receipt Transfer fee paid Rs. Challan No. & details with Date.
---	--	---

To

The Authority

Sub:- Request for transfer of Development Rights Certificate.

Sir/Madam,

1. The Development Rights Certificate issued in my/our favour as per particulars given below may kindly be transferred in favour of Mr/Ms _____ as per details furnished below. The photocopy of the Development Rights Certificate duly self attested is enclosed along with other requisite documents.

2. Particulars of Development Rights Certificate

- A. Name of Owner(s):-
 B. Development Rights Certificate No:-
 C. Date of Issue:-
 D. Extent of Transfer of Development Rights (in Sq. Metres):- (In words)_____
 (In figures)_____
 E. Land Schedule of surrendered land :-
 (i) Village:_____ (ii) Khasra No._____ (iii) Plot No._____
 (iv) Area:_____ (v) Noiyyet of land:-_____

3. To be transferred to:

- (1) Name of Transferee(s):-
 (2) Correspondence Address:-
 (3) E-mail ID:-
 (4) Land line No:-
 (5) Mobile No:-
 (6) Amount of Development Rights Certificate proposed to be transferred :_____(Sq. Mtr.)
 (in figure_____)_____
 (in words_____)

All the considerations for such transfer shall be paid and received by the owner and transferee respectively prior to issue of transfer certificate. _____Implementing Agency and the_____Authority are indemnified against all liabilities arising out of such transfer.

The information's furnished in the applications are true to the best of our knowledge and belief.

Yours faithfully,

Signature of Applicant(s)

Name:

Signature of Transferee

Name:

Address:

List of documents to be attached:

1. Application in prescribed form duly filled and signed.
2. Xerox copy of Development Rights Certificate duly signed.
3. Stamp size photograph 3 copies each) of owner applicant and transferee duly signed at the back.
4. ID proof copy of transferee duly signed.
5. Address proof copy of transferee duly signed.
6. Copy of the agreement in original for such transfer.

FORM-8**[See sub-rule (iv) of rule-9]****(Register of application received for transfer of Development Rights Certificate)**

Sl. No.	Registration No. of application received.	Date of issue of Transfer of Development Rights	Name of Applicant (s)	Correspondence Address	Transfer of Development Rights Certificate No./ Date	Built up area available in Transfer of Development Rights in Sq. mtr	Name of Transferee(s).
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

Correspondence address of transferor (s)	Built up area to be transferred (In Sq. mtr.)	Fees Paid if any	Built up area for which certificate is issued in favour of transferee	Development Rights Certificate No. of transferee	Date of issue	Photograph of transferee	Remarks	Signature of Officer
(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)

FORM-9**[See sub-rule (iv) of rule-10]****Application for issuance of Development Rights Certificate Utilization Order
(DRCUO)**

From Mr/Mrs/M/s (Correspondence address Mobile No. _____ E.mail ID: _____		For office use only Regd. No. Date of Receipt Signature of Receiving Officer
---	--	--

To

The Authority

**Sub:- Application for issue of Development Rights Certificate Utilisation
Order(DRCUO)**

Sir,

The details of Development Rights Certificate(s) issued in my /our favour
is/are as follows, the photocopy of which is enclosed.

I. Name: _____

Development Rights Certificate No. _____

Date of Issue- _____

Built up area in Sq.mtr. _____ (In figure _____)

(In words _____)

II. Details of generating plot

- (i) Town/Village-
- (ii) Khasra No-
- (iii) Plot No.
- (iv) Area
- (v) Land use

III. Utilization order for Transferable Development Right(Transfer of Development Rights s) to an extent of_____ Sq.mtrs.(In words_____) (multiple of fifty sq.mtr.) may be issued in my/our favour for utilisation of the same in receiving plot. The details of the location of receiving plot is furnished herewith.

IV. Details of receiving plot:

- (i) Town/Village -
- (ii) Khasra No.
- (iii) Plot No.
- (iv) Plot area-
- (v) Land use :-

It is requested to kindly issue utilization order as applied for and oblige

Yours faithfully,

Place:

Date:

Signature:

Name:

List of documents Enclosed:

1. Development Rights CertificateNo._____ in original
2. Development Rights Certificate No._____ Xerox copy duly signed
3. Revenue sketch map plan of the receiving plot
4. Ownership document/ROR copy of receiving plot.

FORM-10**[See sub-rule (v) of rule 10]****To be maintained by Authority****Register of applications received for utilization of Development Rights Certificate (Development Rights Certificate).**

Sl. No.	Date of receipt	Regd. No.	Name of Applicant(s)	Correspondence Address	Development Rights Certificate No.	Date of issue of Development Rights Certificate	Total extent of Transfer of Development Rights s. (In Square mtrs.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

Details of Generating Plot(s)						Details of the original owner of Receiving plot	Correspondence Address
Village	Khasra No.	Plot No.	Area	Landuse	Collector guidelines	(15)	(16)
(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)		

Details of Receiving Plot(s)						Utilization order No./date	Extent of Transfer of Development Rights (in Sq. mtrs.) permitted for utilization
Village	Khasra No.	Plot No.	Area (in Square meters)	Landuse	Collector guidelines	(23)	(24)
(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)		

Balance extent of Transfer of Develop ment Rights (in square meters) (25)	Building plan File No. (26)	Remark s (27)	Signature of Building Officer/ Building permission Authority (28)	Counter signature of Authorized Officer (29)

FORM-11**[See sub-rule (vii) of rule-10]****Development Rights Certificate Utilization Order (DRCUO)**

Whereas,

Mr./Mrs./M/s. _____

(Address) _____

along with all requisite documents and fees, _____ had made an application
vide Application

Unique No.: _____ dated _____ for issue of Development Rights
Certificate Utilization /DRCUO to the Authority.

2. The applicant Mr/Mrs/Ms is hereby permitted to utilize Development Rights
Certificate No. _____ to a tune of _____ sq. meters (In
words _____

_____) on the receiving plot as per schedule given
below:

Development Rights Certificate No. _____, Date of issue _____

Details of Sending Plot	Details of Receiving Plot
Village:-	Village:-
Khasra No:-	Khasra No:-
Plot No:-	Plot No:-
Area(in Sq.mtr.) _____ (in figure)	Area(in Sq.mtr.) _____ (in figure)
_____ (in word)	_____ (in word)
Land Classification:-	Land Classification:-

3. The Development Rights Certificate No. _____ of
Mr./Mrs./Ms. _____ be cancelled and Fresh DRCs be issued
for balance Transfer of Development Rights s available and requisite entries shall
be made by the officials concerned in respective registers and documents
forthwith.

4. Further this DRCUO is to be processed/allowed/cancelled on the MP Transferable of Development Rights Rules, 2018 only.

Authority
(Signature)

Memo No. _____, Dt-

Copy to Mr/Mrs/M/s _____ Address _____

_____ for information with reference to his/her/their application dated _____ for information and necessary action.

Authority

Memo No. _____, Dt-

Copy to Planning Member _____ Authority for information and consideration of building permission with utilization of Development Rights Certificate built up area as approved subject to provisions of building norms

Authority

Memo No. _____, Dt-

Copy to file concerned and guard file.

Authority

FORM -12**[See sub-rule (vii) of rule 10]****Registers of Development Rights Certificate Utilization Order**

Sl. No.	Order No.	Date	Name of the Applicant	Address for correspondence	Transfer of Development Rights Certificate No./Date against which DRCUO issued.	Total extent of Transfer of Development Rights in the Development Rights Certificate (Sq. Mtr.)
(1s)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Receiving plot details				Extent of	Name of	Balance	Signature of	Remarks
Village	Khasra No.	Plot No.	Area in Sq. Mtr.	Transfer of Development Rights Allowed For Utilization Under DRCUO (In Sq. Mtr.)	Original DRCs holder , if any.	Transfer of Develop- ment Rights s left in Transfer of Develop- ment Rights (In Sq.mtr.)	Authority	
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)

FORM-13**[See sub-rule (ix) of rule-10]****Register of Consumed Development Rights Certificate Utilization Order**

Sl. No.	Details of DRCUO			Sending plot details			Receiving Plot details		
	No.	Date	Extent of Transfer of Development Rights (Sq. mtr)	Village	Khasra No.	Plot No.	Village	Khasra No.	Plot No.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

Transfer of Development Rights consumed in square meter	Details of Building plan approved.		Name of Applicants in whose favour Building Permission was issued.		Remarks	Signature of Building Officer/ Building Permission Authority	Signature of Authority
	File No.	Date	Letter No.	Date			
	(12)	(13)	(14)	(15)			
	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh
SHUBHASHISH BANERJEE, Dy. Secretary.